

Omavelkaisen takauksen myöntäminen Laukaan Vuokrakodit Oy:lle

Valtuusto 18.03.2024 § 7

198/02.05.07.00/2024

Khall päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että Laukaan kunta myöntää Laukaan Vuokrakodit Oy:lle omavelkaisen takauksen Kuntarahoitus Oyj:ltä otettavaan määrältään enintään 3.226.458 euron lainaan 30 vuoden laina-ajalle. Lainan tarkat ehdot ilmenevät liitteenä olevasta Laukaan Vuokrakodit Oy:n hallituksen pöytäkirjanotteesta.

Takaus koskee lainan pääoman, koron, viivästyskokomaksujen ja mahdollisten perimiskulujen maksamista ja muiden lainaehtojen täyttämistä.

Kunta vaatii takaukselle lainan pääomaa vastaavan vastavakuuden.

Takausprovisioksi määritellään 0,5 % vuoden viimeisen päivän mukaisesta jäljellä olevasta lainan pääomasta. Takausmaksu on maksettava määräytymispäivästä seuraavan kuukauden loppuun mennessä.

Kunnanhallitus valtuutetaan hyväksymään lainan ehtoihin liittyvät vähäiset muutokset.

Talous- ja henkilöstöjohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan lainan takaukseen liittyvät asiakirjat sekä hoitamaan vastavakuuteen liittyvät toimet kunnan puolesta.

Päätös

Kunnanhallituksen esitys hyväksyttiin.

Liitteet

1 Laukaan Vuokrakodit Oy pöytäkirjanote, 19.2.2024, ote 4

Kunnanhallitus 04.03.2024 § 43

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että Laukaan kunta myöntää Laukaan Vuokrakodit Oy:lle omavelkaisen takauksen Kuntarahoitus Oyj:ltä otettavaan määrältään enintään 3.226.458 euron lainaan 30 vuoden laina-ajalle. Lainan tarkat ehdot ilmenevät liitteenä olevasta Laukaan Vuokrakodit Oy:n hallituksen pöytäkirjanotteesta.

Takaus koskee lainan pääoman, koron, viivästyskokomaksujen ja mahdollisten perimiskulujen maksamista ja muiden lainaehtojen täyttämistä.

Kunta vaatii takaukselle lainan pääomaa vastaavan vastavakuuden.

Takausprovisioksi määritellään 0,5 % vuoden viimeisen päivän mukaisesta jäljellä olevasta lainan pääomasta. Takausmaksu on maksettava määräytymispäivästä seuraavan kuukauden loppuun mennessä.

Kunnanhallitus valtuutetaan hyväksymään lainan ehtoihin liittyvät vähäiset muutokset.

Talous- ja henkilöstöjohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan lainan takaukseen liittyvät asiakirjat sekä hoitamaan vastavakuuteen liittyvät toimet kunnan puolesta.

Päätös Eliisa Haimakka, Markku Autio ja Olli Puttonen poistuivat esteellisinä asian käsittelyn ajaksi(hallintolaki 28.1 § 5).

Kunnanjohtajan esitys hyväksyttiin.

Selostus Laukaan Vuokrakodit Oy:n hallitus pyytää Laukaan kunnalta omavelkaista takausta 3,2 miljoonan euron lainalle 30 vuoden laina-ajalle. Handelsbanken on ilmoittanut ajavansa alas kaikki aunto- ja kiinteistöyhtiöiden toiminnot, minkä vuoksi Laukaan Vuokrakodit on hakenut 2,5 miljoonaa euroa lainaa Handelsbankenin lainojen uudelleenjärjestelemiseksi. Lisäksi yhtiö on hakenut 0,7 miljoonaa euroa lainaa kattamaan konsernitilin väliaikaista limiitin käyttöä, joka on kohdistunut pihavalistuksen uusimiseen ja Haavistontie 7:n kattoremonttiin.

Takauksen myöntäminen kuuluu kunnanvaltuuston toimivaltaan. Laukaan takaus- ja antolainapolitiikan mukaan kunta myöntää omavelkaisia takauksia pääsääntöisesti vain tytäryhteisöilleen eli yhteisöille, joissa kunnalla on määräysvalta.

Kuntien takauskeskuksesta annettu laki ja EU:n valtiontukisäännöksen huomioon ottaen takausta koskevan päätöksen perusteluissa tulee ottaa kantaa takauksen ja rahoitettavan kohteen kuulumiseen kunnan toimialaan ja siihen, että rahoitettava investointi ei vääristä kilpailua. Kuntalain mukaan kunnan myöntämä takaus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata laissa säädetyistä tehtävistä eikä kunta saa myöntää takausta, jos siihen sisältyy merkittävä riski.

Laukaan Vuokrakodit Oy on Laukaan kunnan 100 % omistama tytäryhtiö. Kunta on teitoinen yhtiön taloudellisesta asemasta ja voinut todeta, että yhtiö ei ole taloudellisissa vaikeuksissa. Takaus ei ole suuruudeltaan niin merkittävä (noin 5 % kunnan vuotuisista toimintakuluista), että se voisi vaarantaa kunnan kyvyn vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Takaus esitetään myönnettäväksi koko lainamäärälle, mutta vain 719.973 euroa siitä lisää kunnan takausvastuiden määrää, koska suurin osa takauksesta

kohdistuu lainojen uudelleenjärjestelyyn, jossa vastaavat vanhat takaukset raukeavat. Vireillä olevan takauksen lisäksi kunnalla on Laukaan Vuokrakodit Oy:lle takauksia yhteensä noin 14,7 miljoonaa euroa.

Takaus liittyy vuokratyöyhtiön perustoimintaan eli kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon ja sosiaaliseen asuttamiseen eikä siihen voida sanoa sisältyvän merkittävää riskiä. Kuntalain tulkinnan mukaan asuntotuotannon tukeminen voi kuulua kunnan yleiseen toimialaan, jos se täyttää yleishyödyllisyyden ja yhteisyyden kriteerit. Kaikkien kuntalaisten ei tarvitse suoraan hyötyä toiminnasta, mutta vaikutukset eivät saa rajoittua vain tuensaajaan, vaan on voitava katsoa, että toiminnasta tulee ainakin välillisesti hyötyä laajemminkin kunnalle ja muille kuntalaisille. Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäminen ja sosiaalinen asuttaminen voidaan lukea yleishyödyllisyyden ja yhteisyyden kriteerit täyttäväksi toiminnaksi, jolloin takaus kohdistuu kunnan yleiseen toimialaan kuuluvaan toimintaan.

Lainsäädännössä on yleisesti katsottu, että yleishyödyllinen sosiaalinen asuttaminen ei vääristä kilpailua asuntomarkkinoilla. Kunnan myöntämää takausta ei katsota valtionotueksi, kun yhtiö harjoittaa kunnallista julkista palvelutehtävää, kuten sosiaalista asuntotuotantoa. Näillä perusteilla voidaan todeta, että kunnan takaus Laukaan Vuokrakodit Oy:n sosiaaliseen asuntotuotantoon ei vääristä kilpailua eikä sisällä kiellettyä valtiontukea.

Kunnan takaus- ja antolainapolitiikan mukaan kunta perii myöntämistään takauksista vuosittaisen hankkeen riskiä kuvaavan takausmaksun, jonka suuruus on vähintään 0,50 % vuoden viimeisen päivän mukaisesta jäljellä olevasta lainan määrästä. Takausmaksun suuruus määritellään takauspäätöksen yhteydessä.

Kuntalain 129 § mukaan kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vakuuksilla tai vastavakuuksilla. Kuntalakiin liittyvän hallituksen esityksen mukaan tällä tarkoitetaan sitä, ettei vaadittavien vastavakuuksien tarvitse kattaa koko takaukseen liittyvää riskiä, vaan kunnan riskien hallinnan näkökulmasta riittävä osa. Kunnan takaus- ja antolainapolitiikan mukaan takauksen myöntäminen harkitaan aina tapauskohtaisesti ja kunta voi tarvittaessa edellyttää myöntämälleen takaukselle vastavakuuden.

Laukaan Vuokrakodit Oy on kilpailuttanut lainan ja päättänyt hyväksyä Kuntarahoitus Oyj:n tarjouksen 10 vuoden koronvaihtokorolla ja 0,720 % p.a. marginaalilla (korkoindikaatio 29.1.2024 klo 12:00 3,400 % p.a. sis. marginaali). Laina on tasalyhenteinen kuuden kuukauden välein ja koronmaksu kuuden kuukauden välein. Lainan tarkat ehdot ilmenevät liitteenä ja oheisaineistona olevasta Laukaan Vuokrakodit Oy:n hallituksen pöytäkirjanotteesta ja sen liitteestä. Kunnan talous- ja henkilöstöjohtaja puoltaa yhtiön hallituksen esitystä.

Valmistelija

talous- ja henkilöstöjohtaja Eero Raittila, puh. 040 663 7306