

Omavelkaisen takauksen myöntäminen Laukaan Vuokrakodit Oy:lle uudiskohteen rakentamiseksi Leppävedelle

Kunnanhallitus 09.12.2024 § 252
198/02.05.07.00/2024

Päätösehdotus

1. Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että Laukaan kunta myöntää Laukaan Vuokrakodit Oy:lle omavelkaisen takauksen määrältään enintään 4.436.000 euron lainaan, jonka tarkat ehdot kunnanhallitus erikseen hyväksyy.

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.

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

2. Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että kunta sitoutuu vuokraamaan Laukaan Vuokrakodit Oy:lta Leppäveden uudisrakennuksesta noin 200 neliömetrin liiketilat kirjaston ja neuvolan käyttöön 20 vuoden vuokrasopimuksella. Liiketilöiden tarkka koko määräytyy hankesuunnittelun yhteydessä.

Päätös

Olli Puttonen poistui esteellisenä pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (hallintolaki 28.1 § kohta 5).

Kunnanjohtajan muutettu päätösehdotus:
Alkuperäiseen päätösehdotukseen lisätään lainan ehdot liitteenä ja kunnanhallitus esittää valtuustolle kohdan 3) mukaisesti lainan ehdot hyväksyttäväksi. Kohdat 1. ja 2. pysyvät muuten ennallaan.

Arto Åkerman esitti, että kunnanhallitus palauttaa asian uudelleen valmisteluun. Esitystä ei kannatettu, joten puheenjohtaja totesi että Arto Åkermanin esitystä ei kannatettu ja esitys todettiin rauenneeksi.

Kunnanjohtajan muutettu esitys hyväksyttiin.

Arto Åkerman jätti eriävän mielipiteen pöytäkirjaan kirjattavaksi ja se on liitteenä pöytäkirjassa.

Selostus

Laukaan Vuokrakodit Oy:n hallitus pyytää Laukaan kunnalta omavelkaista takausta 4.436.000 euron lainalle. Lainalla on tarkoitus rakentaa uudiskohteen Leppäveden taajamaan. Lainamäärä vastaa uudiskohteen arvonlisäverollista kokonaiskustannusarviota eli rakentaminen toteutetaan kokonaan lainarahalla.

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 valtioneuvoston päätöksen 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 tietoinen yhtiön taloudellisesta asemasta ja voinut todeta, että yhtiö ei ole taloudellisissa vaikeuksissa. Takaus ei ole suuruudeltaan niin merkittävä, että se voisi vaarantaa kunnan kyvyn vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Takaus esitetään myönnettäväksi koko lainamäärälle. Vireillä olevan takauksen lisäksi kunnalla on Laukaan Vuokrakodit Oy:lle takauksia yhteensä noin 17,5 miljoonaa euroa.

Takaus liittyy vuokralayhtiön 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 valtioneuvoston tuetuksi, 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 valtioneuvoston tukea.

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 ei ole vielä saanut lainatarjouksia, minkä vuoksi lainan ehdot hyväksyy erikseen kunnanhallitus ennen takauksen toimeenpanemista. Laukaan kunnan takaus- ja antolainapolitiikan mukaan valtuuston erillisellä päätöksellä kunnanhallitus voi vahvistaa valtuuston myöntämien takausten yksityiskohtaiset ehdot.

Laukaan Vuokrakodit Oy:n uudiskohteeseen on kunnan pyynnöstä suunniteltu kunnan ja hyvinvointialueen palvelutuotantoon vuokrattavia tiloja. Lainantakauksen lisäksi kunnalle esitetään, että liiketilojen toteuttamiseksi Laukaan Vuokrakodit Oy tarvitsee kunnalta 20 vuoden sitoumuksen liiketilojen vuokraamiseksi. Arvioitu alkuvuokra liiketilojen osalta olisi 13-14 euroa neliömetriltä sisältäen lämmityksen. Vuokrantarkistukset toteutettaisiin samoin perustein kuin kyseisen talon asuntojen vuokrantarkistukset. Tiloja suunnitellaan kunnan osalta kirjaston ja hyvinvointialueen osalta neuvolan käyttöön. Tarvittavien liiketilojen neliömäärää voidaan kunnan ja hyvinvointialueen tarpeiden mukaan vielä tarkentaa, mutta alustava tarve on yhteensä noin 200 neliömetriä. Vaihtoehtoisesti tiloja tarjotaan kunnalle ostettavaksi, jolloin hinta-arvio on noin 0,5 miljoonaa euroa. Ilman sitoumusta vuokrasopimuksesta tai tilojen ostamisesta Laukaan Vuokrakodit Oy ei voi rakentaa liiketiloja vaan suunnitellut liiketilat korvataan asunnoilla.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Valmistelija

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

- 1 Laukaan Vuokrakodit Oy hallitus 11_2024 pöytäkirjanote, 18.11.2024**
- 2 Liite 1, lainatarjous Leppäveden taajaman rakentamiseen
- 3 Eriävä mielipide, Arto Åkerman kh 9.12.2024