

ARA-lainojen siirtäminen ja niitä koskevan takauksen myöntäminen Laukaan Vuokrakodit Oy:lle

Kunnanhallitus 25.05.2026 § 137
372/02.05.07.00/2026

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää, että kunnanvaltuusto siirtää Laukaan Vuokrakodit Oy:lle sote-kiinteistöjen yhtiöittämisvelvoitteen vuoksi yhtiöön siirrettäviin arahoitteisiin kiinteistöihin sidotut lainat ja myöntää Laukaan Vuokrakodit Oy:lle 100 % takauksen näille lainoille:

Korkotukilaina S101369/25, alkuperäinen pääoma 1.386.430,00 €, avoin pääoma 1.378.696,00 €, lainanantaja Kuntarahoitus Oyj, laina-aika 31.5.2055 saakka.
Korkotukilaina 18796/17, alkuperäinen pääoma 1606994, 00 €, avoin pääoma 1.585.122, 00 €, lainanantaja Kuntarahoitus Oyj, laina-aika 24.4.2057 saakka.

Lainantakaus koskee myös näiden lainojen liitännäismaksuja. Takausvastuu on voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin.

Viitaten Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluita tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtioneuvoston 20.12.2011 annetussa komission päätöksessä 2012/21/EU (EUVL L 7, 11.1.2012, s. 3-10) asetettuihin edellytyksiin, Laukaan kunta toteaa taattavan rahoituksen kohteena olevien Laukaan Vuokrakodit Oy:n omistamien asuntojen saaneen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn (myöh. Varke) tukea ja yhtiön ja asuntojen olevan siten ARA-sääntelyn alaisista. Kaupunginvaltuuston antama takaus on ja voidaan siten lukea kaupungin myöntämäksi SGEI-tueksi. Laukaan kunta ilmoittaa tiedon takauksesta Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varkelle edelleen välitettäväksi ympäristöministeriön kautta komissiolle joka toinen vuosi tehtävän jälkikäteisraportoinnin yhteydessä.

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

Kunta vaatii takaukselle lainan pääomaa vastaavan vastavakuuden.

Kunnanhallitus valtuutetaan hyväksymään lainan ehtoihin liittyvät vähäiset muutokset.

Konsernipalvelujohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan lainojen siirtoon ja takaukseen liittyvät asiakirjat sekä hoitamaan vastavakuuteen liittyvät toimet kunnan puolesta.

Päätös

Kunnanjohtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Eliisa Haimakka ilmoitti esteellisyytensä (syy: hallintolaki 28.1 § 5, Yhteisöjäävi) ja poistui kokouksesta pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kunnanvaltuusto päätti 2.3.2026 kiinteistöjen omistusjärjestelyitä kuntakonsernissa koskeneessa päätöksessään (§ 6), että kunnan omistamat asuinrakennukset ja asunnot sekä ara-rajoitteiset sote-kiinteistöt siirretään Laukaan Vuokrakodit Oy:lle 1.1.2027 alkaen. Kunnan ARA-rajoitteisia sote-kiinteistöjä ovat Saran ja Niemen asunnot. Järjestely johtuu lakisääteisestä sotekiinteistöjen yhtiöittämisvelvoitteesta. Järjestely on perusteltua toteuttaa niin, että ara-kohteiden lainat siirtyvät kyseisten kiinteistöjen mukana Vuokrakodit Oy:lle.

Kyseiset lainat ovat tällä hetkellä Laukaan kunnan lainoja. Lainojen siirtäminen Vuokrakodeille pienentää kunnan velkavastuita lainoja vastaavalla summalla. Koska lainojen siirto johtuu lakisääteisestä yhtiöittämisvelvoitteesta ja lainat ovat tälläkin hetkellä kokonaan kunnan vastuulla on perusteltua, että Laukaan Vuokrakodit Oy:lle myönnetään 100 % takaus näille lainoille.

Laukaan kunnan hallintosäännön § 26 mukaan valtuusto päättää takaussitoumusten antamisesta toiselle. Kunnan takaus- ja antolainapolitiikan mukaisesti kunnan tytäryhtiöltä peritään takauksesta takausmaksu 0,5 %.

Lainojen siirtäminen edellyttää toteutuakseen vielä Varken hyväksynnän sekä Valtiokonttorin päätökset korkotukilainojen vakuudesta (Laukaan kunnan 100 % omavelkainen takaus.)

Lainojen rahoittaja on Kuntarahoitus Oyj, joka on antanut kunnalle lainojen siirtoon liittyen seuraavat ohjeet:

Kuntarahoitus edellyttää nostettavalle rahoitukselle kunnan, kuntayhtymän, hyvinvointialueen tai hyvinvointiyhtymän 100 prosentin omavelkaista takausta, mikäli Kuntarahoituksen asiakas on:

- Kuntien tai kuntayhtymien kokonaan omistama tai niiden määräämisvallassa oleva yhteisö
- Hyvinvointialueiden tai hyvinvointiyhtymien kokonaan omistama tai niiden määräämisvallassa oleva yhteisö

Kuntalain 129 §:ssä säädetään kuntien myöntämiä takauksia koskevista edellytyksistä. Näiden edellytysten toteutumisen arvioinnin lisäksi takauksen antamista koskevaan päätöspöytäkirjaan on kirjattava myös valtuuston päätös liitännäiskustannusten takaamisesta. Liitännäiskustannuksilla tarkoitetaan lainan korkoja, viivästyskorkoja, kuluja ja maksuja. Takauspäätöksen tulee kattaa täysimääräisenä myös taattavan rahoituksen koko elinkaari. Kun kunta antaa takauksen yksilöidystä päävelasta, takauspöytäkirjaan kirjataan takaus annetuksi 100 prosentin takauksena yksilöidystä päävelasta ja sen liitännäiskustannuksista. Määräaikaista takausta eli takausta, jossa takausvastuu olisi poikkeuksellisesti rajoitettu päättymään takauksen voimassaoloajan määräajan päättyessä, tulisi välttää koska se johtaa siihen, että laina-ajan pituutta joudutaan lyhentämään ja asettamaan lainan eräpäivä vähintään kuusi kuukautta aiemmaksi kun takauksen määräajan päättymispäivä. Takauspäätöksessä tulee olla maininta velkakirjalainan laina-ajasta tai muun rahoituksen sopimusaika. Epäselvyyksien välttämiseksi takauspöytäkirjassa olisi suotavaa olla maininta siitä, että takausvastuu on voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin

Korkotukilainalle myönnettävän takauksen osalta päätöksessä tulee huomioida Aran ja Kuntaliiton laatima ohjeistus (Dnro: ARA-00.02.00-2018-9) ja kirjata

takauspäätökseen esimerkiksi seuraavasti: ” Viitaten Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluita tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtioneuvoston 20.12.2011 annetussa komission päätöksessä 2012/21/EU (EUVL L 7, 11.1.2012, s. 3-10) asetettuihin edellytyksiin, XXX kaupunki toteaa taattavan rahoituksen kohteena olevien XX Asunto Oy:n omistamien asuntojen saaneen/tulevan saamaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn tukea ja yhtiön ja asuntojen olevan siten ARA-sääntelyn alaisista. Kaupunginvaltuuston antama takaus on ja voidaan siten lukea kaupungin myöntämäksi SGEI-tueksi. XX kaupunki ilmoittaa tiedon takauksesta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) edelleen välitettäväksi ympäristöministeriön kautta komissiolle joka toinen vuosi tehtävän jälkikäteisraportoinnin yhteydessä.

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, mutta kyseessä on kunnalta yhtiölle siirtyvien lainojen takaus, jolloin kunnan taloudellisen kokonaisriskin ei katsota kasvavan.

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 valtioneuvostueksi, 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 valtioneuvostueksi.

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.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Linda Leinonen
Valmistelija	Konsernipalvelujohtaja Maarit Kaija, puh. 040 351 8605
Jakelu / toimenpiteet	Esitetään valtuustolle