

Kunnan omavelkainen takaus Siilinjärven Kotipolku Oy:n luotolle / kerrostalokohde Vuorelantie 7, Siilinjärvi

Kunnanhallitus 12.10.2023 § 198
515/02.05.06/2023

Valmistelija

talousjohtaja Petteri Ristikangas, puh. 044 740 1103

Kunta voi myöntää erimuotoisia takauksia omien konserniyhteisöiden puolesta silloin, kun se kokonaisedun ja omistajastrategian nimissä on perusteltua. Tyypillisiä takaustarpeita ovat lainan takaisinmaksun vakuudeksi annettavat takaukset ja erilaiset muiden vastuiden, kuten ympäristö- ja sopimusvastuiden vakuudeksi annetut takaukset.

Kunnan takauksen myöntämisestä, takausprovisiosta ja vastavakuudesta päättää kunnanvaltuusto. Takauspäätöstä ei saa panna täytäntöön ennen kuin se on lainvoimainen.

Siilinjärven Kotipolku Oy esittää 27.9.2023 saapuneessa kirjeessä Siilinjärven kunnanhallitukselle omavelkaisen takauksen myöntämistä yhtiön käynnistämälle rakennushankkeelle.

Rakennushankkeessa Siilinjärven Kotipolku Oy on rakentamassa Siilinjärven kuntaan kaksi 5-kerroksista kerrostaloa Siilinjärven kunnalta vuokratulle tontille osoitteeseen Vuorelantie 7A ja 7B, 70910 Vuorela. Rakennuspaikka 749-416-9-449.

Hankkeen laajuustiedot:

- vuokra-asuntoja, kerrosala 4408,5 k-m²
- asuntoja 60 kpl, 1h+k – 4h+k, osa on saunallisia asuntoja.

Rakennushanke on tarkoitus toteuttaa vapaarahoitteisesti. Rakennustyöt tontilla ovat alkaneet elokuussa 2023.

Hankkeen arvonlisäverollinen hankinta-arvo on 9.360.000 €, josta lainoitustarve on 8.021.202 €, hanke rahoitetaan osittain kassavaroista.

Siilinjärven Kotipolku Oy:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 26.9.2023 kilpailutuksen perusteella Kuntarahoitus Oyj:n tarjouksen 8.021.202,00 € lainasta.

Kuntarahoitus Oyj:n tarjous on annettu vihreänä rahoituksena. Vuorelantie 7 hankkeen energialuokka on A, jonka perusteella hanke soveltuu vihreän rahoituksen kohteeksi.

Siilinjärven Kotipolku Oy:n hallitus on päättänyt, että Kuntarahoitus Oyj:n 20.9.2023 antaman tarjouksen korko- ja lyhennysvaihtoehto hyväksytään seuraavasti:

- luottoaika 30 vuotta
- korko 6 kk Euribor -korko + marginaali 0,470 p.a.
- hinnoittelukatko 5 vuoden välein
- luoton nosto osanostoina 30.9.2024 mennessä
- ei toimitusmaksua
- luoton vakuus Siilinjärven kunnan 100 % omavelkainen takaus.

Siilinjärven Kotipolku Oy:n hallitus esittää, että Siilinjärven kunnanvaltuusto myöntää Vuorelantie 7 A ja B -rakennushankkeen 8.021.202,00 € lainalle kunnan 100 % omavelkaisen takauksen.

Kuntalain säännökset takauksen antamisesta

1.5.2015 voimaan tulleen kuntalain 129 §:n 1. momentin mukaan kunnan myöntämä takaus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää takausta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla.

Kuntalain 129 §:n 2. momentin mukaan kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään (Kuntalaki 129 § 4 mom.). Lainatakauksessa noudatetaan lisäksi kunnan rahoituksen ja sijoitustoiminnan periaatteita (KV 16.6.2022 § 25).

Kaikkien seuraavien tiedonantoon sisältyvien edellytysten täyttyminen riittää osoittamaan, ettei takaus sisällä valtiontukea eikä toimenpiteestä ole ennakoilmoitusvelvollisuutta komissiolle. Edellytykset ovat:

- lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa,
- takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti,
- takaus ei kata enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä, ja
- takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta.

Jos jokin em. kohdassa esitetyistä edellytyksistä ei täyty, se ei tarkoita, että takaus katsottaisiin automaattisesti valtiontueksi. Mikäli tarvitaan / annetaan 100 prosenttinen takaus, takauspäätöksessä on oltava riittävät perustelut sille, miksi kunnan täysmääräinen takaus on mahdollinen. Päätöksessä täytyy kertoa, miten tehtävä kuuluu kunnan toimialaan ja osoittaa, ettei toiminta vääristä kilpailua tai että palvelu on välttämätön kuntalaisille, jos yksityistä toimintaa alueella ei ole.

Kuntalain mukaisen takauksen edellytysten täyttyminen

Takaus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunnan voimassa olevat takaukset tytäryhtiöille tilinpäätöksen 2022 mukaan olivat yhteensä 34,25 miljoonaa euroa jakautuen seuraavasti:

Kiinteistö Oy Siilinjärven Vapaa-aikakeskus 1 492 245,92 €
Siilinjärven Uimala Oy 196 750,00 €
Siilinjärven Kotipolku Oy 26 965 297,04 €
Kiinteistö Oy Isoharja 5 600 000,00 €

Siilinjärven Kotipolku Oy:n pyytämä takaus kasvattaa kunnan takausvastuiden kokonaismäärää noin 23 %. Takauksen myöntämisellä ei ole vaikutusta kuntakonsernin talouteen siten, että kunnan taloudellinen kyky vaarantuisi vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä.

Kunta ei saa myöntää takausta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen

riski: Laina kohdentuu investointiin, jonka tuotoilla on tarkoitus hoitaa lainan lyhennyserät ja kulut.

Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla: vastavakuudeksi Siilinjärven Kotipolku Oy:n hallitus on hyväksynyt 100 % kiinnityksen Vuorelantie 7 tontin vuokraoikeuteen.

Kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa. Siilinjärven Kotipolku Oy on kunnan määräysvallassa oleva konserniyhtiö, jossa kunnan omistusosuus on 100 %.

Takauksen myöntämiselle ei ole lain asettamia rajoituksia. Takaus tulee voimaan, kun Siilinjärven Kotipolku Oy asettaa takaukselle kunnan edellyttämän vastavakuuden, joka on kiinnitys rakennettavan kohteen tontin vuokraoikeuteen nostettavan luoton määräisenä, ja luovuttaa sen Siilinjärven kunnalle.

Siilinjärven Kotipolku Oy:n taloudellinen asema on erinomainen ja huoneistojen vuokrausaste on korkea. Edullisimmin korkotarjouksen tehnyt Kuntarahoitus Oyj edellyttää kunnan 100 prosenttisen omavelkaisen takauksen yksilöidystä pääomavelasta ja sen liitännäiskustannuksista. Kotipolku Oy:n omarahoitusosuus hankkeen arvonlisäverollisesta hankinta-arvosta on noin 15 %. Tämän johdosta on perusteltua, että kunta antaa 100 prosenttisen omavelkaisen takauksen yksilöidystä pääomavelasta ja sen liitännäiskustannuksista.

Kuntalain 129 §:ssä takauksia koskevien edellytysten toteutumisen arvioinnin lisäksi tulee päättää myös liitännäiskustannusten takaamisesta. Liitännäiskustannuksilla tarkoitetaan lainan korkoja, viivästyskorkoja, kuluja ja maksuja. Takauspäätöksen tulee kattaa täysimääräisenä myös taattavan rahoituksen koko elinkaari.

Kunta perii takausprovisiota myöntämälleen takaukselle Siilinjärven kunnan rahoituksen ja sijoitustoiminnan periaatteiden mukaisesti.

Päätöksen vaikutusten ennakoarviointi: Tukee strategiaa tavoitteita edesauttamalla asumisen edellytyksiä ja sosiaalista hyvinvointia. Tukee myös strategiassa asetettuja kasvutavoitteita.

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että valtuusto myöntää kunnan 100 prosentin omavelkaisen takauksen yksilöidystä päävelasta ja sen liitännäiskustannuksista kunnan 100 prosenttisesti omistamalle konserniyhtiö Siilinjärven Kotipolku Oy:lle, vuokratilojen rakennushankkeen toteuttamiseksi Kuntarahoitus Oyj:ltä otettavalle luotolle seuraavasti:

- luoton käyttötarkoitus kahden vuokratilojen toteuttaminen kunnan vuokratontille osoitteessa Vuorelantie 7, 70910 Siilinjärvi
- luoton määrä 8.021.202,00 €
- korko 6 kk Euribor + 0,470 %-yksikön marginaali p.a.
- hinnoittelukatko 5 vuoden välein
- luoton nosto osanostoina 30.9.2024 mennessä
- luottoaika 30 vuotta
- kunnan takaus kattaa liitännäiskustannukset ja rahoituksen koko hankkeen elinkaaren
- kunnan takaus on täysimääräisenä voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja

peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin.
-takauksen vastavakuudeksi edellytetään kiinnitykset tontin
vuokraoikeuteen nostettavan luoton määräisenä
- kunta perii vuosittaista takausprovisiota (safe harbour -maksua) 0,4 %.

Päätös

Merkittiin pöytäkirjaan, että Merja Rautiainen, Keijo Ryyänen ja Karita Lehikoinen ilmoittivat olevansa esteellisiä (HallintoL 28.1 § kohta 5, yhteisöjäävi) ja poistuivat kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 14:57 - 15:10.

Puheenjohtajana tämän pykälän ajan toimi Päivi Hiltunen.

Päätösehdotus hyväksyttiin.