

Omavelkaisen takauksen myöntäminen rakennushankkeelle Silkkiuikuntie 5-7

Kunnanhallitus 09.09.2024 § 133

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 14.8.2024 saapuneessa kirjeessä Siilinjärven kunnanhallitukselle omavelkaisen takauksen myöntämistä yhtiön käynnistämälle rakennushankkeelle.

Rakennushankkeessa Siilinjärven Kotipolku Oy on rakentamassa Siilinjärven kuntaan rivitalokohteen Siilinjärven kunnalta vuokratulle tontille osoitteeseen Silkkiuikuntie 5-7, 71800 Siilinjärvi. Rakennuspaikan kiinteistötunnus on 749-401-14-178.

Hankkeen laajuustiedot:

- vuokra-asuntoja, kerrosala 2564,5 k-m²
- asuntoja 37 kpl, 2 h + k + s 43,5 m² – 3 h + k + s 78 m²

Rakennushanke rahoitetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä korkotukilainalla. Hanke on saanut ARAn korkotukipää-töksen 21.5.2024. Rakennustyöt tontilla ovat alkaneet heinäkuussa 2024.

Hankkeen arvonlisäverollinen hankinta-arvo on 5 933 153 €, josta lainoitustarve on 5 636 495 €. Hankkeen omarahoitusosuus 5 % rahoitetaan kassavaroista.

Siilinjärven Kotipolku Oy:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 13.8.2024 kilpailutuksen perusteella Kuntarahoitus Oyj:n tarjouksen 5 636 495 € lainasta.

Siilinjärven Kotipolku Oy:n hallitus on päättänyt, että Kuntarahoitus Oyj:n 12.6.2024 antaman tarjouksen korko- ja lyhennysvaihtoehto hyväksytään seuraavasti:

- luottoaika 41 vuotta
- korko 6 kk Euribor -korko
- marginaalikatko 5 vuoden välein
- luoton nosto osanostoina 30.5.2025 mennessä
- Kuntarahoitus Oyj edellyttää lainatarjouksessaan Silkkiuikuntie 5-7 korkotuki-lainalle vakuudeksi Siilinjärven kunnan 100 % omavelkaista takausta sekä Valtion täytetakausta.

Siilinjärven Kotipolku Oy:n hallitus esittää, että Siilinjärven kunnanvaltuusto myöntää Silkkiuikuntie 5-7 -rakennushankkeen 5 636 495 € lainalle kunnan 100 % omavelkaisen takauksen.

Siilinjärven Kotipolku Oy:n hallitus päätti, että Siilinjärven Kotipolku Oy hakee vastavakuudeksi Siilinjärven kunnalle Silkkiuikuntie 5-7 kiinteistöön seuraavat panttikirjat:

Nro 1	1 000 000 €
Nro 2	1 000 000 €
Nro 3	1 000 000 €
Nro 4	1 000 000 €
Nro 5	1 636 495 €

Yhteensä haettavat kiinnitykset 5 636 495 €.

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 valtioneutua 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 valtioneutueksi. Mikäli tarvitaan / annetaan 100 prosenttinen takaus, takauspääöksessä on oltava riittävät perustelut sille, miksi kunnan täysmääräinen takaus on mahdollinen. Pääöksessä 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 2023 mukaan olivat yhteensä 32,97 miljoonaa euroa jakautuen seuraavasti:

Kiinteistö Oy Siilinjärven Vapaa-aikakeskus 1 158 873,38 €
Siilinjärven Uimala Oy 150 750,00 €
Siilinjärven Kotipolku Oy 26 056 886,32 €
Kiinteistö Oy Isoharja 5 600 000,00 €

Lisäksi Siilinjärven kunnanvaltuuston (13.11.2023 §46) myöntänyt kunnan omavelkaisen takauksen 8 021 202,00 € Kotipolku Oy:n kerrostalokohteelle Vuorelantie 7, Siilinjärvi. Kotipolku Oy ei ole nostanut lainaa vuonna 2023, joten takaus ei näy vuoden 2023 tilinpäätöksessä.

Siilinjärven Kotipolku Oy:n pyytämä takaus kasvattaa kunnan takausvastuiden kokonaismäärää noin 13 %. 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. Siilinjärven Kotipolku Oy:n hallitus on hyväksynyt, että Siilinjärven Kotipolku Oy hakee vastavakuudeksi Siilinjärven kunnalle Silkkiuikuntie 5-7 kiinteistöön seuraavat panttikirjat:

Nro 1	1 000 000 €
Nro 2	1 000 000 €
Nro 3	1 000 000 €
Nro 4	1 000 000 €
Nro 5	1 636 495 €

Yhteensä haettavat kiinnitykset 5 636 495 €.

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, jotka ovat panttikirjat Silkkiuikuntie 5-7 rakennettavan kohteen kiinteistöön luoton määräisenä, ja luovuttaa sen Siilinjärven kunnalle.

Siilinjärven Kotipolku Oy:n taloudellinen asema on hyvä tasolla ja huoneistojen vuokrausaste on korkea. Edullisimmin korkotarjouksen tehnyt Kuntarahoitus Oyj edellyttää kunnan 100 prosenttisen omavelkaisen takauksen yksilöidystä pääomavelasta ja sen liitännäiskustannuksista. Kotipolku Oy:n omarahoitisuus hankkeen arvonlisäverollisesta hankinta-arvosta on noin 5 %. 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 strategisia 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, rivitalokohteen rakennushankkeen toteuttamiseksi Kuntarahoitus Oyj:ltä otettavalle luotolle seuraavasti:

- luoton käyttötarkoitus kahden rivitalotalokohteen toteuttaminen kunnan vuokratontille osoitteessa Silkkiuikuntie 5-7, 71800 Siilinjärvi
- luoton määrä 5 636 495,00 €
- korko 6 kk Euribor
- marginaalikatkos 5 vuoden välein
- luoton nosto osanostoina 30.5.2025 mennessä
- luottoaika 41 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 panttikirjat kohteen kiinteistöön 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 § 5 kohta, yhteisöjäävi) ja poistuivat kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puheenjohtajana tämän pykälän ajan toimi Päivi Hiltunen.

Pöytäkirjantarkastajana toimi tämän pykälän käsittelyn osalta Jukka Rekola.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kunnanvaltuusto 30.09.2024 § 27
382/02.05.06/2024

Päätösehdotus Kunnanvaltuusto myöntää kunnan 100 prosentin omavelkaisen takauksen yksilöidystä päävelasta ja sen liitännäiskustannuksista kunnan 100 prosenttisesti omistamalle konserniyhtiö Siilinjärven Kotipolku Oy:lle, rivitalokohteen rakennushankkeen toteuttamiseksi Kuntarahoitus Oyj:ltä otettavalle luotolle seuraavasti:

- luoton käyttötarkoitus kahden rivitalotalokohteen toteuttaminen kunnan vuokratontille osoitteessa Silkkiuikuntie 5-7, 71800 Siilinjärvi
- luoton määrä 5 636 495,00 €
- korko 6 kk Euribor

- marginaalikatkos 5 vuoden välein
- luoton nosto osanostoina 30.5.2025 mennessä
- luottoaika 41 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 panttikirjat kohteen kiinteistöön nostettavan luoton määräisenä
- kunta perii vuosittaista takausprovisiota (safe harbour -maksua) 0,4 %.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Merkitään, että Merja Rautiainen, Karita Lehikoinen ja Ari Kainulainen ilmoittivat olevansa esteellisiä (Hallintolaki 28 §, yhteisöjäävi) ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi klo 18:02 - 18:08.