

Omavelkainen takaus rakennushankkeelle Silkkiuikuntie 5-7 / Siilinjärven Kotipolku Oy

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 esitetystä edellytyksestä ei täyty, se ei tarkoita, että takaus katsottaisiin automaattisesti valtioneutuksi. 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 kirkotarjouksen tehnyt Kuntarahoitus Oyj edellyttää kunnan 100 prosenttisen omavelkaisen takauksen yksilöidystä pääomavelasta ja sen liitännäiskustannuksista. Kotipolku Oy:n omarahoitusosuus 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:lta otettavalle luotolle seuraavasti:

- luoton käyttötarkoitus kahden rivitalokohteen 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 Rynänen 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:lta otettavalle luotolle seuraavasti:

- luoton käyttötarkoitus kahden rivitalokohteen 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.

Kunnanhallitus 11.11.2024 § 188
382/02.05.06/2024

Valmistelija

talousjohtaja Petteri Ristikangas, puh. 044 740 1103

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt päätöksellään 30.09.2024 § 27 omavelkaisen takauksen myöntämisen Siilinjärven Kotipolku Oy:n Kuntarahoitus Oyj:ltä hakemalle luotolle rakennushankkeen toteuttamiseksi osoitteessa Silkkiuikuntie 5-7. Päätöksen jälkeen on kuitenkin ilmennyt, että Kuntarahoituksen antaman puutteellisen informaation takia mainitusta päätöksestä puuttuu lauseke koskien Euroopan unionin säädöksiä julkisen vallan yrityksille myöntämistä tuista. Kyse on ns. SGEI-säännöksistä (Services of General Economic Interest), jotka säätelevät kansalaisille tärkeitä tai yhteiskunnan toimivuuden kannalta merkittäviä palveluita tilanteessa, jossa markkinoiden toiminta yksinään ei takaa ko. palveluiden saatavuutta. Jotta Siilinjärven Kotipolku Oy saa nostettua luoton, valtuuston päätöstä on täydennettävä tältä osin.

Tälle päätökselle ei ole oikaisuoikeutta, koska kyse on teknisluontoisesta virheen korjauksesta.

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että se päättää tehdä päätökseensä 30.9.2024 § 27 seuraavan SGEI-tukiehtoihin (Services of General Economic Interest), liittyvän lisäyksen:

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

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Merkitään, että Merja Rautiainen, Karita Lehikoinen ja Keijo Ryyänen totesivat olevansa tämän asian käsittelyssä esteellisiä (Hallintolaki 28 §, yhteisöjäävi) ja poistuivat kokouksesta klo 15:13.

Merkitään, että puheenjohtajana tämän asian osalta toimi Päivi Hiltunen ja pöytäkirjantarkastajana Karita Lehikoinen sijasta Ulla Santti.

Merkitään, että Merja Rautiainen, Karita Lehikoinen ja Keijo Ryyänen palasivat kokoukseen tämän asian käsittelyn päätyttyä klo 15:22.

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 15:25.

Kunnanvaltuusto 11.11.2024 § 43
382/02.05.06/2024

Valmistelija

talousjohtaja Petteri Ristikangas, puh. 044 740 1103

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 11.11.2024 esittää kunnanvaltuustolle, että se hyväksyisi päätösehdotuksen mukaisen lisäyksen valtuuston päätökseen 30.09.2024 § 27. Syynä esitykselle on se, että kyseinen lisäys on välttämätön edellytys sille, että Siilinjärven Kotipolku Oy saa nostaa käyttöönsä takauksenalaisen luoton.

Tälle päätökselle ei ole kunnallisvalitusoikeutta, koska kyse on teknisluontoisesta virheen korjauksesta.

Päätösehdotus

Kunnanvaltuusto päättää tehdä päätökseensä 30.9.2024 § 27 seuraavan SGEI-tukiehtoihin (Services of General Economic Interest) liittyvän lisäyksen:

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

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus. Merkittiin, että Ari Kainulainen, Keijo Ryyänen, Merja Rautiainen ja Karita Lehikoinen totesivat itsensä esteellisiksi (hallintolaki 28 §, yhteisöjäävi) ja poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi klo 19:41 - 19:47.

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 19:47.
