

Omaovelkaisen takauksen myöntäminen Kiinteistö Oy Ulvilan Vuokrakotien Vmy Kekintie 1:n lainalle

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 04.12.2023 § 24
422/02.05.07/2023

Valmistelija

Talousjohtaja Nora Koskinen, puh. 0400 134 863

Kiinteistö Oy Ulvilan Vuokrakodit on Ulvilan kaupunkikonserniin kuuluva tytäryhtiö, jonka osakekannan Ulvilan kaupunki omistaa kokonaan. Yhtiöllä on yhteensä 437 vuokra-asuntoa.

Yhtiön kassavirta on riittämätön kiinteistöjen korjausvelan pienentämiseen. Yhtiön merkittävästi heikentynyttä maksuvalmiutta on vahvistettu kaupungin myöntämällä tilapäislainoilla ja jatkossa valmistellaan pysyvän tililimiitin käyttöönottoa.

Yhtiö pyytää kaupungilta 100 %:n omaelkasta takausta vuokranmääritysyksikkö Kekintie 1:n lainalle. Lainarahoituksella toteutetaan kattoremontti, jossa vanha vaurioitunut tiilikate puretaan ja korvataan profiilipeltikatteella. Hankkeen kustannusarvio on noin 200 000 euroa, josta 30 000 euroa katetaan yhtiön kassavaroilla ja 170 000 euroa lainarahoituksella. Liikepankit eivät ole halukkaita rahoittamaan yhtiötä, joten laina haetaan Kuntarahoitus Oy:ltä. Lainan takaisinmaksuaika on 5 vuotta.

Kuntalaissa on säädetty, että kunta voi myöntää takauksen kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta pääsääntöisesti vain, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa. Lisäksi kunnalla on mahdollisuus antaa takaus ns. ”puhtaasti ei-taloudelliseen toimintaan” tai taloudelliseen toimintaan, joka ei tapahdu kilpailutilanteessa markkinoilla.

Kunnan myöntämän lainan takausta koskevia säännöksiä on kuntalain ohella myös EU:n valtioneuvoston päätöksissä (Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen artiklat 107 ja 108). Jotkut kilpailuolosuhteita vääristetä, on valtioneuvoston päätökset otettava huomioon myös silloin, kun takaus annetaan kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan kuntakonserniin kuuluvan yhteisön velasta tai sitoumuksesta.

Vuokranmääritysyksikkö Kekintie 1:n asunnot ovat ARA-vuokra-asuntoja, joita koskevat Aravalaisissa säädetty käyttö- ja luovutusrajoitukset sekä niihin liittyvät vallintarajoitukset. Vuokranmääritysyksikkö ei toimi kilpailluilla markkinoilla, koska se on rajoitusten puitteissa yleishyödyllinen yhtiö.

Kunta voi Kuntalain 129 §:n edellytysten täytyessä myöntää määräysvallassaan olevalle konserniyhtiölle 100 %:n takauksen.

Kuntalain 129 §:n mukaan:

- Kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä.
- Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski.
- Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla.

Kuntalain 14 §:n mukaisesti valtuusto päättää takaussitoumuksen tai muun vakuuden antamisesta toisen velasta.

Kiinteistöyhtiö Ulvilan Vuokrakotien toimitusjohtaja on laatinut selostuksen rahoitustarpeesta ja korjaushankkeesta.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää:</p> <ul style="list-style-type: none">- käydä evästyskeskustelun asiasta;- antaa konsernijaoston ennakkokannan takauspäätöstä koskevan esityksen tekemisestä kaupunginhallitukselle.
Käsittely	<p>Kaupunginhallituksen konsernijaosto kävi evästyskeskustelun asiasta.</p> <p>Jarkko Viljanen saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana klo 15.10.</p> <p>Käsittelyn aikana kaupunginjohtaja teki seuraavan muutetun päätösehdotuksen:</p> <p>Kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää</p> <ul style="list-style-type: none">- käydä evästyskeskustelun asiasta;- antaa konsernijaoston myönteisen ennakkokannan takauspäätöstä koskevan esityksen tekemisestä kaupunginhallitukselle.
Päätös	<p>Kaupunginhallituksen konsernijaosto päätti muutetun päätösehdotuksen mukaisesti yksimielisesti:</p> <ul style="list-style-type: none">- käydä evästyskeskustelun asiasta;- antaa konsernijaoston myönteisen ennakkokannan takauspäätöstä koskevan esityksen tekemisestä kaupunginhallitukselle.