

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

Kaupunginhallitus 22.01.2024 § 22

Valmistelija

Talous- ja hallintojohtaja Nora Koskinen, puh. 0400 134 863

Kiinteistö Oy Ulvilan Vuokrakotien hallitus on 23.11.2023 § 106 käsitellyt VMY Kekintie 1:n rahoitustarvetta ja esittänyt Ulvilan kaupungille, että kaupunki myöntäisi omaovelkaisen takauksen lainanottoon. Yhtiön hallitus on 17.1.2024 § 6 tehnyt päätöksen 170 000 euron lainan nostamisesta VMY Kekintie 1:n kattoremonttia varten. Laina nostetaan Kuntarahoitus Oyj:ltä 12.1.2024 päivätyn tarjouksen mukaisena viiden vuoden laina-ajalle. Laina on tasalyhenteinen, lyhennys ja korko maksetaan kuuden kuukauden välein. Lainan korko on 12 kk Euribor-korko + marginaali 0,530 % p.a.

Kaupungin konserniohjeen mukaan tytäryhtiön tulee hankkia kaupungin kanta asiaan, joka koskee merkittävää lainanottoa. Kaupunginhallituksen konsernijaosto on käsitellyt omaovelkaisen takauksen myöntämistä VMY Kekintie1:n kattoremonttia varten nostettavalle lainalle kokouksessaan 4.12.2023 § 4 ja päättänyt antaa myönteisen ennakkokannan takauspäätöstä koskevan esityksen tekemisestä kaupunginhallitukselle. Lopullisen päätöksen takaussitoumuksen tai muun vakuuden antamisesta toisen velasta tekee valtuusto (Kuntal § 14 kohta 9).

### **Kuntalain säännökset takauksen antamisesta**

Kuntalain 129 §:n 1 mom. 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 129 §:n 2 mom. mukaan kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa.

Kuntalain 129 §:n 4 mom. mukaan kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

### **Kuntalain mukaisen takauksen edellytysten täyttyminen**

Takaus ei saa vaarantaa kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Ulvilan kaupungilla on tytäryhtiöille myönnettyjä lainojen takauksia 31.12.2023 yhteensä 6,2 miljoonaa euroa. Nyt käsitellyssä oleva takaus tulee lisäämään kaupungin

kokonaisvastuuta, mutta se ei vaaranna kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä.

Kunta ei saa myöntää takausta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Takauksen myöntämiseen liittyy aina riski. Nyt käsittelyssä olevassa tapauksessa takauksella ja sen myötä saatavalla lainarahoituksella parannetaan kaupunkikonsernin kiinteistökantaa ja pyritään varmistamaan asuntotarjonnan säilyminen sekä jatkuva vuokratulo.

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. Kiinteistö Oy Ulvilan Vuokrakodit on kaupungin kokonaan omistama tytäryhtiö. VMY Kekintie 1:n asunnot ovat kuitenkin ARA-rajoitusten alaisia, jolloin yhtiön ei katsota toimivan kilpailutilanteessa markkinoilla.

### **Euroopan Unionin asettamat edellytykset takaukselle**

Kunnan tulee ottaa huomioon kaikissa tilanteissa EU:n valtioneuvoston päätökset. Tärkeää on huomata, että valtioneuvoston päätökset on huomioitava myös niissä tilanteissa, joissa takaus annetaan kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan kuntakonserniin kuuluvan yhteisön tai kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa olevan yhteisön velasta tai sitoumuksesta, jotta kilpailuolosuhteita ei vääristetä.

Komissio on pyrkinyt selventämään valtioneuvoston päätösten soveltamista antamalla niistä tiedonantoja. Komissio on antanut tiedonannon EY:n perussopimuksen 87 ja 88 artiklan (sittemmin SEUT 107 ja 108 artiklan) soveltamisesta valtioneuvostoon takauksina (2008/C 155/02).

Tiedonannon 3.2 kohdan mukaan seuraavien edellytysten täytyminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen valtioneuvoston takaus (kunnan takaus) ole valtioneuvoston tuki:

- Lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa.
- Takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti.
- Takaus liittyy tiettyyn rahoitustoimeen, sille on asetettu kiinteä enimmäismäärä ja sen voimassaoloaika on rajoitettu.
- Takaus ei kata missään vaiheessa enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä.
- Takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta.

Tiedonannossa todetaan vielä, että jos jokin edellytyksistä ei täyty, se ei tarkoita, että takaus automaattisesti katsottaisiin valtioneuvoston tueksi.

### **Euroopan unionin asettamien edellytysten täytyminen**

Kiinteistö Oy Ulvilan Vuokrakotien tilinpäätös on ollut kahden edellisen vuoden aikana lähellä nollatulosta. Yhtiön heikentyneen rahoitustilanteen korjaamiseksi käynnissä on tasapainottamisohjelma. VMY Kekintie 1:n tuloslaskelma on ollut edellisinä vuosina lähellä nollatulosta ja tase on tasapainossa.

Takaus kohdistuu lainaan, jonka ehdot on määritelty yksiselitteisesti lainatarjouksessa.

Takausta haetaan 100 % lainasaamisen määrästä. Euroopan unionin ehtona on, että takaus kattaa enintään 80 % lainasaamisesta. Tiedonannossa todetaan kuitenkin, että jos yksittäinen edellytys ei täyty, ei se vielä tarkoita, että takaus automaattisesti katsotaan valtiontueksi.

Takauksesta peritään vuosittain takausprovisio, jonka suuruus on 0,6 % taattavan lainan jäljellä olevasta lainapääomasta. Näin ollen lainanottaja maksaa takauksesta luotonantajan korkomarginaaliin suhteutetun hinnan. Lainanottajalla ei ole käytännön mahdollisuutta saada lainaa ilman kaupungin omavelkaista takausta.

Näiden perusteella arvioidaan, ettei kaupungin myöntämä omavelkainen takaus vääristä tai uhkaa vääristää kilpailua tai vaikuta haitallisesti jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Kiinteistö Oy Ulvilan Vuokratodit on kaupungin 100 % omistama tytäryhtiö, jossa määräysvalta on kaupungilla ja joka toimii ARA-sääntelyn alaisena, joten valtiontukisääntelyn näkökulmasta kaupungin on mahdollista antaa omavelkainen takaus.

### **Kuntarahoitus Oyj:n lainan myöntämiseksi asettamat edellytykset**

Kuntarahoitus edellyttää nostettavalle rahoitukselle kunnan, kuntayhtymän, hyvinvointialueen tai hyvinvointiyhtymän 100 prosentin omavelkaista takausta, mikäli Kuntarahoituksen asiakas on kuntien tai kuntayhtymien kokonaan omistama tai niiden määräysvallassa oleva yhteisö tai hyvinvointialueiden tai hyvinvointiyhtymien kokonaan omistama tai niiden määräysvallassa oleva yhteisö.

Takauksen antamista koskevaan päätökseen on kirjattava Kuntalain 129 §:n edellytysten toteutumisen arviointi (kuntalain säännökset takauksen antamisesta) sekä valtuuston päätös liitännäiskustannusten takaamisesta. Liitännäiskustannuksilla tarkoitetaan lainan korkoja, viivästyskorkoja, kuluja ja maksuja. Takauspäätöksen tulee kattaa täysimääräisenä myös taattavan rahoituksen koko elinkaari.

Jos kyseessä on ARA:n hyväksymä korkotukilaina, tulee päätöksessä huomioida SGEI-tuet sekä ARA:n ja Kuntaliiton laatima ohjeistus.

### **Kuntarahoitus Oyj:n lainan myöntämiseksi asettamien edellytysten täytyminen**

Lainan ottaja (Kuntarahoituksen asiakas) on Ulvilan kaupungin kokonaan omistama yhteisö.

Takauspäätöksen esittelytekstissä on arvioitu Kuntalain 129 §:n edellytysten toteutuminen.

Takauspäätökseen kirjataan omavelkainen takaus annetuksi 100 prosentin takauksena yksilöidystä päävelasta ja sen liitännäiskustannuksista ja että takausvastuu on voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin.

Nostettava laina on Kuntarahoituksen näkökulmasta ns. vapaarahoitteinen laina, joten siihen ei sovelleta SGEI-tukia koskevaa ohjeistusta.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle, että valtuusto myöntää</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 100 prosentin omavelkaisen takauksen Kuntarahoitus Oyj:ltä nostettavalle lainalle liitännäiskustannuksineen;</li><li>- takaus on voimassa siihen saakka, että päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin;</li><li>- takauksesta peritään 0,6 prosentin suuruinen vuotuinen takausprovisio jäljellä olevasta lainapääomasta.</li></ul>
Päätös	<p>Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti esittää valtuustolle, että valtuusto myöntää</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 100 prosentin omavelkaisen takauksen Kuntarahoitus Oyj:ltä nostettavalle lainalle liitännäiskustannuksineen;</li><li>- takaus on voimassa siihen saakka, että päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin;</li><li>- takauksesta peritään 0,6 prosentin suuruinen vuotuinen takausprovisio jäljellä olevasta lainapääomasta.</li></ul> <p>Nora Koskinen poistui kokouksesta asian päätöksenteon jälkeen kello 18.27.</p>

Valtuusto 12.02.2024 § 3  
422/02.05.07/2023

Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti esittää valtuustolle, että valtuusto myöntää</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 100 prosentin omavelkaisen takauksen Kuntarahoitus Oyj:ltä nostettavalle lainalle liitännäiskustannuksineen;</li></ul>
---------------	--

- takaus on voimassa siihen saakka, että päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin;

- takauksesta peritään 0,6 prosentin suuruinen vuotuinen takausprovisio jäljellä olevasta lainapääomasta.

## Päätös

Valtuusto myönsi yksimielisesti

- 100 prosentin omavelkaisen takauksen Kuntarahoitus Oyj:ltä nostettavalle lainalle liitännäiskustannuksineen;

- takaus on voimassa siihen saakka, että päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin;

- takauksesta peritään 0,6 prosentin suuruinen vuotuinen takausprovisio jäljellä olevasta lainapääomasta.