

Takaushakemus Pudasjärven Vuokratalot Oy

KH 23.05.2023 § 216
1942/02.05.06/2023

Valmistelija

Hallintojohtaja Henri Pätsi, p. 0401595715

Pudasjärven Vuokratalot Oy hakee Pudasjärven kaupungin omavelkaista takausta uudishankkeensa lainarahoitukseen Syötteen asuinrivitaloihin. Pudasjärven Vuokratalot Oy on Pudasjärven kaupungin täysin omistama osakeyhtiö. Yhtiö noudattaa asukasvalinnassaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) valintaperusteita.

Takausta ja omarahoitusosuutta haetaan Syötteelle osoitteeseen Kärrikuja 4, 93280 Syöte toteutettavan uudiskohteen rahoitukseen. ARA on hyväksynyt korkotuettaviksi kustannuksiksi (sis alv:n) enintään 3 081 226 euroa.

Tontti on Pudasjärven kaupungin omistama vuokratontti (vuokraus 31.12.2074 asti).

Tarkoituksena on toteuttaa laadukkaita ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja, joihin asukasvalinnat tehdään ensisijaisesti sosiaalisin perustein ja toissijaisesti kilpailua vääristämättä. Uudiskohde helpottaa alueen asuntotilannetta ja edesauttaa osaltaan Pudasjärven kaupungin pitovoimaa.

Pudasjärven Vuokratalot tarvitsee hankkeen toteuttamiseen kaupungin takausta, koska Pudasjärven Vuokrataloilla ei ole tällä hetkellä riittävästi vakuusarvollisia vapaita kiinnityksiä hankkeen toteuttamiseen. Kaupungin takaus tarvittaisiin 154 061 euron omarahoitusosuuden jälkeen jäävälle 2 927 165 euron lainalle.

Pudasjärven Vuokratalot Oy:n hallitus esittää, että Pudasjärven kaupunki myöntäisi omavelkaisen takauksen enintään 2 927 165 euron lainalle enintään 41 vuoden laina- ajalle. Haettu laina-aika tulee olemaan 41 vuotta, mutta monen rahoittajan käytännön mukaan päättymispäivän on oltava vähintään kuusi kuukautta myöhäisempi kuin lainan viimeinen takaisinmaksupäivä. Takausta esitetään myönnettäväksi 31.12.2065 asti. Takauspäätös kattaa täysimääräisenä taattavan rahoituksen koko elinkaaren ja takaus annetaan 100 prosentin takauksena päävelasta ja sen liitännäiskustannuksista.

Euroopan yhteisön valtioneuvoston mukaisesti kunta voi taata määräysvallassaan olevia yhtiöitä, jotka harjoittavat kuntien toimialaan kuuluvia laissa säädettyjä julkisia palvelutehtäviä tai näitä välittömästi palvelevia toimintoja tai muita kansalaisten kannalta välttämättömiä palveluita ja viimeksi mainittujen palveluiden järjestäminen on paikallisten tai alueellisten olosuhteiden vuoksi tarpeen niiden saatavuuden tai tehokkaan tuottamisen turvaamiseksi. Sosiaalisen asuntotuotannon katsotaan toteuttavan näitä tehtäviä.

Takauksen taikka lainan tai muun vakuuden antamisesta on määräykset kuntalain (410/2015) 129 §:ssä. Mainitun pykälän 1 momentin 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 (410/2015) 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.

Edellä mainitun pykälän 4 momentin mukaan:

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Komissio on antanut tiedonannon SEUT 107 ja 108 artiklan soveltamisesta valtioneuvoston päätöksinä (2008/C 155/02).

Tiedonannon 3.2 kohdan mukaan seuraavien edellytysten täytyminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen valtiontakausta ole valtiontukea:

- lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa.
- takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti (kiinteä enimmäismäärä ja rajattu voimassaoloaika).
- takaus ei kata missään vaiheessa enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä.
- takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta.

EU-tiedonannossa on myös todettu, että jos jokin edellä mainituista edellytyksistä ei täyty, se ei tarkoita sitä, että takaus katsottaisiin automaattisesti valtiontueksi.

Valtion ottamasta riskistä olisi yleensä perittävä takauksen ja vastatakauksen kohteena olevaan määrään perustuva asianmukainen takausmaksu. Kun takauksesta maksettu hinta on vähintään yhtä korkea kuin vastaava rahoitusmarkkinoilla esiintyvä takauksen viitemaksu, takaus ei ole tukea.

Lähtökohtaisesti yhtiön omistuspohjalla ei ole merkitystä tarkasteltaessa valtiontukimääräysten ja -säännösten soveltamista.

Kuntakonsernin yhteinen etu on, että konsernin yhtiöillä on mahdollisuus edulliseen rahoitukseen ja kuntakonsernia ohjataan kokonaisuutena.

Pudasjärven Vuokratalot Oy on Pudasjärven kaupungin kokonaan omistama vuokrataloyhtiö. Pudasjärven Vuokratalot Oy on perustettu kehittämään paikallista vuokra-asuntotuotantoa. Yhtiön toiminta on vakiintunutta ja pitkäaikaista.

Pudasjärven Vuokratalojen asuntotuotantoon liittyvän lainan takaaminen kuuluu kaupungin toimialaan, sillä kaupungin on luotava alueellaan yleiset edellytykset asunto-olojen kehittämiseksi ja edistettävä asuntotuotantoa.

Komission takaustiedonannossa edellytetyn mukaisesti voidaan katsoa

- Pudasjärven Vuokralojen olevan vakavarainen ja taloudeltaan kunnossa; sekä
- takauksen laajuus voidaan mitata asianmukaisesti ja takaus liittyy tiettyyn rahoitustoimeen, sekä sille on asetettu kiinteä enimmäismäärä ja sen voimassaoloaika on rajoitettu.

Näissä olosuhteissa on perusteltua katsoa, että kaupungin Pudasjärven Vuokralon lainalle antama omavelkainen takaus ei vääristä tai uhkaa vääristää kilpailua taikka vaikuta haitallisesti jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Valtiontukisääntelyn näkökulmasta järjestely mahdollistaa kaupungin 100 %:n omavelkaisen takauksen antamisen.

Kuntarahoituksen toiminta on komission takaustiedoksiannon mukaisesti ilmoitettu (notifioitu) ja on katsottu, ettei se ole markkinoilla toimiva rahalaitos eikä takaus sille näin ollen vinouta markkinoita.

ARAn päätös on toimitettu kaupunginhallituksen jäsenille.

Anni-Inkeri Törmänen ja Marja Lantto ovat esteellisiä hallintolain 28 §:n yhteisöjäävi perusteella ja poistuvat asian käsittelyn ajaksi.

Kaupunginjohtajan esitys Kaupinhallitus esittää valtuustolle että se:

- 1) myöntää ehdottoman 100 % omavelkaisen takauksen Pudasjärven Vuokralot Oy:n Kuntarahoitus Oy:stä nostamalle 2 927 165 € lainalle, takaus kattaa tämän lisäksi korot, viivästyskorot ja muut mahdolliset kulut; Takaus on voimassa 31.12.2065 asti. Takauspäätös kattaa täysimääräisenä taattavan rahoituksen koko elinkaaren ja takaus annetaan 100 prosentin takauksena päävelasta ja sen liitännäiskustannuksista.
- 2) päättää, että takauksesta peritään vuosittain 0,82 % suuruinen takausmaksu, joka lasketaan kunkin kalenterivuoden lopussa takauksen jäljellä olevasta määrästä; ja
- 3) päättää, että takaukselle ei vaadita vastavakuutta ottaen huomioon yhtiön toiminnan laatu ja se, että Pudasjärven Vuokralot on kaupungin 100 % omistama tytäryhtiö.

Anni-Inkeri Törmänen ja Marja Lantto ilmoittivat esteellisyytensä (yhteisöjäävi) ja poistuivat asian käsittelyn ajaksi klo 21.02-21.05.

Päätös Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

Jakelu valtuuston listalle
Pudasjärven Vuokralot Oy