

KH 12.08.2025
4381/02.05.06/2025

Valmistelija

Hallintojohtaja Henri Pätsi, p. 0401595715

Hakemus ja tausta

Pudasjärven Vuokratalot Oy hakee Pudasjärven kaupungin omavelkaista takausta nykyisen lainan korvaavaan uuteen lainaan. Korvattava laina on otettu Handelsbanken Oy:stä Pudasjärven Ruskapirttiä ja Ruskatupaa varten.

Valtuusto on päättänyt 21.05.2015 § 26 myöntää Pudasjärven kaupungin omavelkaisentakauksen Pudasjärven Vuokratalot Oy:n Svenska Handelsbanken Ab:lta saamalle 1.983.155,00 euron lainalle, takausaika 41 vuotta.

Vuoden 2025 takauspäätöksessä kuvataan asian taustaa seuraavasti:

Asumisenrahoittamis- ja kehittämiskeskus, ARA on myöntänyt Pudasjärven Vuokratalot Oy:lle erityisryhmien investointiavustusta mielenterveyskuntoutujille rakennettaviin rivitaloasuntoihin Ruskatupaan ja Ruskapirttiin 646 053 euroa. Hankkeen kokonaiskustannusarvio on 2 584 208 euroa, alv 24 %. Loput kustannukset rahoitetaan korkotukilainalla. Hanke käsittää 3 hirsistä rivitaloa, joista kaksi rakennetaan osoitteeseen Kauppatie 33 ja yksi osoitteeseen Kauralantie 2. Rivitaloihin tulee 18 asuntoa, joiden kaikkien koko on noin 40 m². Rivitalot valmistuvat tammikuussa 2016.

Pudasjärven Vuokratalot on pyytänyt korvaavasta lainasta tarjouksen Kuntarahoitus Oyj:ltä 1 836 569 € lainasta 31 vuoden laina-ajalle.

Valittava korkovaihtoehto on 12 kk Euribor -korko lisättynä 0,680 %-yks. marginaalilla. Luotonantajalla on oikeus määrittää luoton marginaali uudelleen 5 vuoden välein korontarkistuksen yhteydessä, ensimmäisen kerran 5 vuoden kuluttua luoton ensimmäisen erän nostosta. Mikäli luotonantaja määrittää marginaalin uudelleen, luotonantaja ilmoittaa marginaalin tarkistuksesta velalliselle lähettämällä tälle kirjallisen ilmoituksen vähintään yhtä kuukautta ennen muutoksen voimaantuloa. Velallisella on oikeus viimeistään neljatoista vuorokautta ennen uuden marginaalin voimaantuloa irtisanoa luotto takaisinmaksettavaksi korkokauden päättymispäivänä ilman ennenaikaisesta takaisinmaksusta perittäviä maksuja tai palkkioita. Luoton irtisanomisesta on ilmoitettava luotonantajalle kirjallisesti. Mikäli velallinen ei irtisano luottoa edellä mainitussa ajassa, katsotaan velallisen hyväksyneen uuden marginaalin.

Tarjouksen mukainen vaadittava vakuu on Pudasjärven kaupungin 100 % omavelkainen takaus sekä valtion täytetakaus.

Sovellettavat säännökset

Euroopan yhteisön valtioneuvoston päätösten 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 valtiontukeen takauksina (2008/C 155/02).

Tiedonannon 3.2 kohdan mukaan seuraavien edellytysten täyttyminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen valtiontakaus 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.

Säännösten soveltaminen

Pudasjärven Vuokratalot Oy on Pudasjärven kaupungin täysin omistama vuokrataloyhtiö. Pudasjärven Vuokratalot Oy on perustettu kehittämään paikallista vuokra-asuntotuotantoa. Yhtiö noudattaa asukasvalinnassaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) valintaperusteita.

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, että:

- Pudasjärven Vuokratalot Oy ei ole taloudellisissa vaikeuksissa; ja että
- Takauksen laajuus voidaan mitata asianmukaisesti ja takaus liittyy tiettyyn rahoitustoimeen, sekä sille on asetettu kiinteä enimmäismäärä ja sen voimassaolo päättyy kun taattava laina on kokonaisuudessaan maksettu.

Näissä olosuhteissa on perusteltua katsoa, että kaupungin Pudasjärven Vuokratalot Oy:n lainalle antama 100-prosenttinen omavelkainen takaus ei vääristä tai uhkaa vääristää kilpailua taikka vaikuta haitallisesti jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Tällä hetkellä arviolta 0,5–1,0 % takausprovisio vuodessa takauksen määrästä on tavanomainen, riskittömimmän tason ollessa 1 % vuodessa.

Vaikutukset kaupungin ja kaupunkikonsernin talouteen

Takaus ei lisää kaupungin takausvastuista ja takauksista aiheutuvia riskejä, koska kyseessä on olemassa olevan takasvastuun korvaaminen.

Takausproviosiollla on positiivinen vaikutus emokaupungin tuloslaskelmaan.

Koska Pudasjärven Vuokratalot Oy on kaupungin kokonaan omistama tytäryhtiö, vaikutus kaupunkikonsernin talouteen on neutraali.

Oheismateriaali

Kuntarahoitus Oy:n lainatarjous, Kuntarahoitus Oy:n ympäristöministeriön Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle antama lainasitoumus sekä valtuuston takauspäättös vuodelta 2015 on toimitettu oheismateriaalina kaupunginhallituksen jäsenille.

Esteellisyyksien huomioiminen

Pudasjärven Vuokratalot Oy:n hallituksen jäsenet ja varajäsenet ovat esteellisiä hallintolain 28 §:n yhteisöjäävi perusteella ja poistuvat asian käsittelyn ajaksi.

Kaupunginjohtajan esitys Kaupunhallitus esittää valtuustolle että se päättää: 1) myöntää ehdottoman 100 % omavelkaisen takauksen Pudasjärven Vuokratalot Oy:n Kuntarahoitus Oy:stä nostamalle 1 836 569 € lainalle, takaus kattaa tämän lisäksi korot, viivästyskorot ja muut mahdolliset kulut. Takauspäättös kattaa

täysimääräisenä taattavan rahoituksen koko elinkaaren ja takaus annetaan 100 prosentin takauksena päävelasta ja sen liitännäiskustannuksista. Takaus on täysimääräisenä voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin.; ja 2) päättää, että takauksesta peritään vuosittain 0,82 % suuruinen takausmaksu, joka lasketaan kunkin kalenterivuoden lopussa takauksen jäljellä olevasta määrästä; ja 3) että takaukselle ei vaadita vastavakuutta ottaen huomioon yhtiön toiminnan laatu ja se, että Pudasjärven Vuokratalot Oy on kaupungin 100 % omistama tytäryhtiö.; ja 4) että 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, Pudasjärven kaupunki toteaa taattavan rahoituksen kohteena olevien Pudasjärven Vuokratalot Oy:n omistamien asuntojen saaneen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn tukea ja yhtiön ja asuntojen olevan siten ARA-sääntelyn alaista. Tämän päätöksen mukainen takaus on ja voidaan siten lukea kaupungin myöntämäksi SGEI-tueksi. Pudasjärven kaupunki ilmoittaa tiedon takauksesta Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle (ent. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)) edelleen välitettäväksi ympäristöministeriön kautta komissiolle joka toinen vuosi tehtävän jälkikäteisraportoinnin yhteydessä.

Päätös

Jakelu

valtuuston esityslistalle