

Omavelkaisen takauksen myöntäminen Kiinteistö Oy Haapajärven Vuokratalojen lainalle

163/02.05.06/2020

KHALL 08.09.2020 § 183

Kiinteistö Oy Haapajärven Vuokratalojen hallitus esittää, että Haapajärven kaupunki myöntäisi omavelkaisen takauksen Kuntarahoitus Oyj:ltä otettavan 2,2 miljoonan euron lainan vakuudeksi. Lainalla järjestellään uudelleen yhtiön lainasalkkua. Laina-aika on 15 vuotta ja se on sidottu viiden vuoden viitekorkoon (korkoindikaatio 0,75 % p.a. 12.8.2020, sisältää marginaalin 0,75 %). Lainan lyhennykset ovat puolivuositain.

Lainatarjous on oheismateriaalina.

Kuntalain säännökset takauksen antamisesta

1.5.2015 voimaan tulleen kuntalain 129 §:n 1 mom. 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 mom. mukaan kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakonsermiin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa.

Vaadittavien vastavakuuksien ei tarvitse kattaa koko takaukseen liittyvää riskiä, vaan riittää, että ne kattavat kunnan riskienhallinnan näkökulmasta riittävän osan.

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään (Kuntalain 129 § 4 mom.)

Kuntalain mukaisen takauksen edellytysten täyttyminen

Takaus ei saa vaarantaa kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kaupungilla on tytäryhtiöille myönnettyjä lainojen takauksia yhteensä n. 10,6 miljoonaa euroa. Tämä uusi takaus korvaa vuokratalo -yhtiölle aikaisemmin annettujen lainojen takauksia 2.184.298,61 euroa. Takauksen aika pitenee muutamalla

vuodella. Muutos ei vaikuta merkittävästi kaupunkikonsernin talouteen eikä kaupungin kykyyn vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä.

Kunta ei saa myöntää takausta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Vastavakuus voisi olla 20 % lainamäärästä oleva kiinteistökiinnitys (440.000 euroa), josta yhtiö antaa kaupungille panttikirjat.

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 Haapajärven Vuokratalot on kaupungin määräysvallassa oleva tytäryhtiö, joska kaupunki omistaa 100 %.

Euroopan unionin asettamat edellytykset takaukselle

Säännösten mukaan kaupungin on valtiontukiviran- omaisena huolehdittava valtiontukea koskevien määräysten ja säännösten noudattamisesta.

Yrityksille myönnettäviä valtiontukia koskevat keskeiset puitteet määritetään Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 - 109 artikloissa. Valtiontukisäännökset koskevat myös kuntien myöntämiä tukia. Euroopan unioni on pyrkinyt selventämään valtiontukisäännöksiä antamalla tiedonantoja. Komissio on antanut takausten osalta tiedonannon valtiontukisäännösten soveltamisesta valtiontukiin takauksina. Komissio katsoo, että kaikkien seuraavien edellytysten täyttyminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen takaus ole valtiontukea:

- Lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa
- Takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti
- Takausta liittyy tiettyyn rahoitustoimeen, sille on asetettu kiinteä enimmäismäärä ja sen voimassaoloaika on rajoitettu
- Takausta ei kata enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä
- Kun lainan tai taloudellisen sitoumuksen määrä pienenee ajan mittaan, taatun määrän on pienennettävä samassa suhteessa siten, ettei takaus missään vaiheessa kata enempää kuin 80 prosenttia lainan saamisen tai muun rahoitussopimuksen määrästä. Tappioiden on jakauduttava samassa suhteessa ja samalla tavalla lainan antajan ja takaajan kesken
- Takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta

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

Euroopan unionin asettamien edellytysten täytyminen

Kiinteistö Oy Haapajärven Vuokratalojen tilinpäätös vuodelta 2019 oli toiminnan osalta ylijäämäinen. Yhtiö on suoriutunut lainojen lyhennyksistään ja asuntojen korjaus- ym. velvoitteistaan. Tilojen käyttöaste 2019 oli 92,9 %, kuluvalta vuodelta 93,7 % ja elokuulta 96,8% (ilman Hallakangasta).

Takaus kohdistuu lainaan, jonka ehdot on määritelty yksiselitteisesti lainatarjouksessa.

Takausta haetaan 100 % lainasaamisen määrästä. Euroopan unionin ehtona on, että takaus kattaa enintään 80 % takauksesta. 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 0,5 % taattavan lainan jäljellä olevasta lainapääomasta. Näin ollen lainanottaja maksaa takauksesta markkinaehtoisin hinnan, minkä se joutuisi maksamaan, jos laina olisi otettu yksityisestä rahalaitoksesta ilman kaupungin omavelkaista takausta.

Näiden perusteella arvioidaan, ettei kaupungin omavelkainen takaus vääristä tai uhkaa vääristää kilpailua tai vaikuta haitallisesti jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Kiinteistö Oy Haapajärven Vuokratalot on kaupungin 100 % omistama tytäryhtiö, jossa määräysvalta on kaupungilla, joten Valtiontukisääntelyn näkökulmasta järjestely mahdollistaa kaupungin omavelkaisen takauksen antamisen.

(Valmistelija: Unto Vesämäki p. 044-4456 132)

Vs.kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunki myöntää 100 % omavelkaisen takauksen Kiinteistö Oy Haapajärven Vuokratalojen Kuntarahoitukselta otettavalle 2.200.000 euron, 15 vuoden takaisinmaksuajalla olevalle lainalle. Ensimmäinen vuosi on lyhennysvapaa. Takaus kattaa lainan pääoman mahdollisine korkoineen, viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

Kaupunki edellyttää takaukselle Kiinteistö Oy Haapajärven Vuokratalojen vastavakuuden kiinteistökiinnityksenä (panttikirjat), jonka suuruus on 20 % lainan määrästä eli 440.000 euroa. Lisäksi kaupunginvaltuusto valtuuttaa kaupunginhallituksen hyväksymään esitetyn vastavakuuden.

Takauksesta peritään 0,5 %:n vuotuinen takausprovisio vuoden lopussa olevan luottomäärän mukaan. Lainan nostovuodelta takausprovisio peritään nostoajankohdasta lukien.

Kaupunginhallitus: Hyväksyttiin.

Merkittiin, että Matti Viitala ja Maarit Nikula eivät osallistunut tämän asian käsittelyyn ja päätöksentekoon ja poistuivat kokouksesta klo 19.10 - 19.12 väliseksi ajaksi, koska ovat Kiinteistö Oy Haapajärven Vuokratalojen hallituksen jäseniä.