

Takaushakemus, Loviisan Asunnot Oy

KH 02.12.2024 § 370
963/02.05.06/2024

Valmistelija

Hallintojohtaja Elina Amnell-Holzhäuser
Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Tiivistelmä

Loviisan Asunnot Oy:n hallitus on kokouksessaan 29.8.2024 päättänyt pyytää rahoituslaitoksesta kilpailutuksen jälkeen otettavalle lainalle Loviisan kaupungin 80 %:n omavelkaista takausta. Lainasumma on 2 500 000 euroa.

Lainalla on tarkoitus rahoittaa yhtiön aikaisempina vuosina kertyneen kiinteistöjen korjausvelan kustannuksia.

Alla ilmenevin perustein esitetään, että kaupunki myöntää Loviisan Asunnot Oy:lle yhtiön pyynnön mukaisesti kaupungin 80 %:n takauksen kattaen lainan pääoman. Omavelkaisen takauksen myöntäminen yhtiölle noudattaa kuntalakia ja EU:n valtioneuvoston päätöksiä.

Vaikutustenarviointi

Takausprovisiot kirjataan kaupungin rahoituserien tuloksi. Takausprovisiot kasvattavat kaupungin rahoitustuottoja. Takaukset lisäävät kaupungin takausvastuita. Kaupungin takausvastuiden määrä ennen nyt haettua takausta on yhteensä 11 731 430,93 euroa (konserniyhtiöt 10 536 451,43 €, muut 1 194 979,50 €). Takauksille vaaditaan riittävät vastavakuudet.

Päätöksellä tuetaan kaupunkistrategian mukaista elinvoimaa koskevaa tavoitetta.

Lainan takauspyyntö

Loviisan Asunnot Oy pyytää Loviisan kaupungilta, että kaupunki myöntää 80 %:n omavelkaisen takauksen kilpailutuksen jälkeen valitun rahoituslaitoksen kanssa neuvoteltavalle lainalle. Yhtiö on kilpailuttanut lainan ja päättänyt kokouksessaan 29.8.2024 nostaa lainan edullisimman tarjouksen jättäneeltä Nordea Pankki Suomi Oyj:ltä. Nordea Pankki Suomi Oyj edellyttää kaupungin 80 % takauksen lainan pääomasta sekä soveltuvat kiinteistövakuudet 20 % rahoituksen pääomasta.

Nordea Pankki Suomi Oyj:ltä nostettavan lainan ehdot ovat:

- Lainan määrä on 2 500 000,00 euroa.
- Luottomuoto on tasalyhenteinen velkakirja, jossa lyhennystä sekä korkoja maksetaan 6 kuukauden välein.
- Laina-aika on 15 vuotta 20 vuoden maksuohjelmalla.
- Lainan korko on 12 kk euribor-korko ja marginaali 0,77 % p.a.

Takauspyyntöä on perusteltu siten, että rahoituksella katetaan yhtiön aikaisempina vuosina kertyneen kiinteistöjen korjausvelan kustannusten kattamista. Yhtiö on laatinut kaikista kiinteistöistään

kunnossapitoselvitykset ja hakemuksessa on eritelty kiinteistöjen korjausvelan jakaantuminen eri korjauksiin.

Takauksen pyytämistä on perusteltu myös siten, että kyseessä on asuntoyhtiön vapaaehtoiseen omistajapolitiikkaan liittyvät hankkeet, joiden tarkoituksena on ylläpitää kiinteistöjen kuntoa.

Loviisan Asunnot Oy esittää, että takauksesta maksetaan kaupungille vuosittain 0,5 prosentin suuruinen provisio takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta. Lisäksi yhtiö antaa vastavakuudeksi kaupungille takauksen määrää vastaavan kiinteistökiinnityksen.

Hakemuksen mukaan nostettava pitkäaikainen laina, jonka lyhennykset eivät rasita yhtiön taloutta merkittävästi, mahdollistaa yhtiön keinon kerätä pitkällä aikavälillä pääomaa, jolla voidaan tulevaisuudessa rahoittaa suuremmat peruskorjaukset suunnitelmallisesti ja oikea-aikaisesti.

Hakemuksen mukaan takauksen myöntämättä jättäminen johtaisi siihen, että yhtiö joutuisi edelleen kasvattamaan korjausvelkaa kiinteistöissä, koska nykyiset kohonneet korko- ja rakentamiskustannukset ovat aiheuttaneet tilanteen, jossa yhtiön keräämät vuokrat eivät riitä kattamaan tarpeellisten peruskorjaustöiden rahoitustarvetta. Tämä saattaa johtaa tilanteeseen, ettei joidenkin kiinteistöjen asumisolosuhteet enää täytä määräyksiä.

Loviisan Asunnot Oy on antanut selvityksen yhtiön taloudellisesta tilanteesta. Selvityksessä todetaan yhtiön taloudellisen tilanteen olevan tällä hetkellä vähintään tyydyttävä. Yhtiön luottoluokitus on AA + (Hyvä +) (Suomen asiakastieto 26.9.2024) ja AA+ (Hyvä+) (Suomen Asiakastieto 17.3.2024). Yrityksen toimialan maksuhäiriöriski on keskimääräistä matalampi. Yhtiö on hoitanut kaikki maksuveloitteensa ajallaan eikä sillä ole rekisteröityjä maksuhäiriömerkintöjä. Yhtiön taloudelliseen tilanteeseen vaikuttaa merkittävästi kohonneet ylläpito-, korjaus- ja korkokustannukset, joiden vuoksi vuokratasoa omistetuissa kiinteistöissä on nostettu. Nostettavan pitkäaikaisen lainan lyhennykset eivät rasita yhtiön taloutta merkittävästi ja se mahdollistaa yhtiölle keinon kerätä pääomaa, jolla pystytään tulevaisuudessa rahoittamaan suuremmat peruskorjaukset suunnitelmallisesti ja oikea-aikaisesti. Yhtiö katsoo, että lainantakaus ei sisällä merkittävää taloudellista riskiä. Yhtiö ei ole taloudellisissa vaikeuksissa ja takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta.

Oikeusohjeet

Kuntalaki sisältää sääntelyä kunnan takauksen myöntämisestä, jonka lisäksi kuntalain säännöksissä tarkoitettuja päätöksiä tai toimenpiteitä tehdessä on otettava huomioon, mitä Euroopan Unionin toiminnasta annetun sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. Siten takauksen myöntämistä arvioidaan ensin kuntalain kannalta ja sen jälkeen Euroopan yhteisön valtioneuvoston sääntelyn kannalta ja lisäksi toimenpiteitä harkitessa tulee huomioida kunnan toiminnan vaikutukset markkinoilla tapahtuvaan kilpailuun.

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 vakuuksilla tai vastavakuuksilla. Mitä edellä tässä

momentissa säädetään vakuuksista, ei koske osakeyhtiölain (624/2006) 12 luvussa eikä osuuskuntalain (421/2013) 12 luvussa tarkoitettua pääomalainaa. (21.5.2021/419). 1. mom.

- 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. 2. mom.
- Sen estämättä, mitä 2 momentissa säädetään, kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden, joka liittyy sen liikuntalain (390/2015), kuntien kulttuuritoiminnasta annetun lain (166/2019), museolain (314/2019), teatteri- ja orkesterilain (730/1992) tai nuorisolain mukaisen tehtävän edistämiseen. Takauksen ja muun vakuuden antamisen edellytyksistä on kuitenkin voimassa, mitä siitä erikseen säädetään. Lisäksi kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden, jos se perustuu lain perusteella hyväksytyyn tukiohjelmaan tai yksittäiseen tukeen tai liittyy yhteisölle tai säätiölle annettuun palveluvelvoitteeseen.
- Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Euroopan Unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 (1) artiklan mukaan: Jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Euroopan Unionin komissio on antanut valtioneuvoston päätöksen soveltamisesta tiedonannon EY:n perustamissopimuksen 87 ja 88 artiklan (sittemmin SEUT 107 ja 108 artiklan) soveltamisesta valtioneuvoston takauksina (2008/C 155/02). Tiedonannon 3.2 kohdan mukaan seuraavien edellytysten täytyminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen valtioneuvoston takaus (kunnan antama takaus rinnastuu EU-oikeuden kannalta valtion antamaan tukeen) ole valtioneuvoston tukea:

1. Lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa.
2. Takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti (takaus liittyy tiettyyn rahoitustoimeen, sille on asetettu kiinteä enimmäismäärä ja sen voimassaoloaika on rajoitettu).
3. Takaus ei kata missään vaiheessa enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä. (Kyseistä 80 %:n rajoitusta ei sovelleta sellaisen yrityksen rahoittamiseen myönnettyyn valtion takaukseen, jonka toiminta muodostuu ainoastaan niille asianmukaisesti tehtäväksi annetusta yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvästä palvelusta silloin, kun takaajana on viranomainen, joka tehtävän on antanut. Sen sijaan rajoitusta sovelletaan, jos kyseinen yritys tarjoaa muita yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluita tai harjoittaa muuta taloudellista toimintaa. Jos jäsenvaltio haluaa tarjota takauksen, joka ylittää 80 prosentin kynnyksen, ja väittää, ettei se ole tukea, sen on voitava perustella väitteensä, esimerkiksi koko

rahoitustoimen järjestelyjen perusteella, ja ilmoittaa siitä komissiolle, jotta voidaan arvioida, onko takuu mahdollisesti luonteeltaan valtiontukea.)

4. Takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta. Takauksen antajan ottamasta riskistä olisi yleensä perittävä takauksen kohteena olevaan määrään perustuva asianmukainen takausmaksu. Kun takauksesta maksettu hinta on vähintään yhtä korkea kuin vastaava rahoitusmarkkinoilla esiintyvä takauksen viitemaksu, takaus ei ole tukea. Jos rahoitusmarkkinoilta ei löydy vastaavaa takauksen viitemaksua, taatun lainan kokonaiskustannusta mukaan lukien lainan korko ja takausmaksu, on verrattava vastaavana takaamattoman lainan markkinahintaan.

Johtopäätökset

Loviisan Asunnot Oy:n toimialana yhtiöjärjestyksen mukaan on rakennuttaa, omistaa ja hallita kiinteistöjä sekä asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeita, muita osakkeita ja arvopapereita sekä käydä niillä kauppaa. Lisäksi yhtiön toimialana on harjoittaa kiinteistöjen ja huoneistojen vuokraustoimintaa sekä ostaa, myydä ja vuokrata alueita ja rakennuksia sekä huoneistoja. Yhtiö voi myös harjoittaa kiinteistöhuoltoa, ylläpito- ja korjaustoimintaa.

Loviisan Asunnot Oy:n huolehtii osaltaan siitä, että kaupungin alueella on tarjolla kohtuuhintaista vuokra-asumista, joka vastaa asukkaiden erilaisia asumistarpeita. Loviisan alueella vuokra-asuntojen tarjonta on verrattain suppeaa.

Loviisan Asunnot Oy on kaupungin tytäryhtiö kaupungin omistaessa yksin koko Loviisan Asunnot Oy:n osakekannan. Yhtiö kuuluu siten kaupunkikonserniin.

Huomioon ottaen haetun takausvastuun määrä, kaupungin muut takausvastuut ja kaupungin toimintamenot vuosittain, ei takauksen myöntämisen voida katsoa vaarantavan kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Yhtiön taloudellinen tila on luottoluokituksen mukaan hyvä.

Loviisan Asunnot Oy tarjoaa kaupungin omavelkaisesta takauksesta vastavakuudeksi kiinteistöön 434-424-36-1 rakennuksineen parhaalla etusijalla olevia kiinnitettyjä panttikirjoja. Riskienhallinnan näkökulmasta tarjottu vakuus voidaan arvioida riittäväksi kaupungin edun kannalta.

Eu-sääntely edellyttää, että takausta myönnettäessä varmistetaan myönnettävän takauksen markkinaehtoisuus, joka arvioidaan komission takaustiedoksiannon (2008/C 155/02) pohjalta. Nyt haettu takaus täyttää mainitut edellytykset. Yhtiö ei ole Suomen Asiakastieto Oy:n raporttien, tilinpäätöstietojen ja yhtiön antaman selvityksen perusteella taloudellisissa vaikeuksissa, takauksen laajuus voidaan asianmukaisesti mitata (määrä ja kesto), takaus ei kata enempää kuin 80% rahoitussitoumuksen määrästä ja takauksesta maksetaan kaupungille markkinaperusteinen hinta (takaustiedoksiannon 3.3 kohdan safe harbour-maksu). Näin ollen takausta ei voida katsoa Eu-sääntelyn vastaiseksi kielletyksi valtiontueksi ja se voidaan myöntää Loviisan Asunnot Oy:lle sen hakemuksen mukaisesti.

Liite nro 3:
Takaushakemus

Oheismateriaali:

Loviisan Asunnot Oy:n hallituksen kokouspöytäkirjaote 5/2024

Loviisan Asunnot Oy:n tilinpäätös 2022

Loviisan Asunnot Oy:n tilinpäätös 2023

Loviisan Asunnot Oy:n selvitys taloudellisesta tilanteesta

Suomen Asiakastieto Oy:n Alfa-Rating-yritysanalyysi (Loviisan Asunnot Oy)

Komission tiedonanto EY:n perustamissopimuksen 87 ja 88 artiklan soveltamisesta valtioon takauksina (2008/C 155/02)

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että se, huomioon ottaen kuntalain 129 §:n takauksen myöntämiselle asettamat edellytykset, myöntää 80 % omavelkaisen takauksen Loviisan Asunnot Oy:n lähitulevaisuudessa ottamalle yhtiön kiinteistöjen korjauskustannuksiin käytettävälle lainalle. Lainalla on tarkoitus kattaa Loviisan Asunnot Oy:n kiinteistöjen korjauskustannuksia. Hankkeilla, joita rahoituksella katetaan, ylläpidetään yhtiön kiinteistöjen kuntoa.

Takauksen ehdot:

1. Loviisan kaupungin omavelkainen takaus kattaa 80 % lainan pääomasta.
2. Omavelkainen takaus on voimassa koko laina-ajan.
3. Omavelkaisesta takauksesta peritään vuosittain 0,50 % suuruinen takausprovisio, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta per 31.12. ja maksetaan määräytymisajankohtaa seuraavan tammikuun loppuun mennessä Loviisan kaupungille.
4. Kaupunginhallitus oikeutetaan tarkistamaan takausprovision määrää, mikäli luokituslaitoksen arviointi tai komission tiedoksianto 2008/C155/02 antavat siihen aiheita takausprovision markkinaehtoisuuden säilyttämiseksi.
5. Loviisan Asunnot Oy antaa Loviisan kaupungin omavelkaiselle takaukselle vastavakuuksia seuraavasti:
Vastavakuudeksi kaupungin myöntämälle omavelkaiselle takaukselle yhtiö tarjoaa tarvittavan määrän kiinteistöllä 434-424-36-1 sijaitseviin rakennuksiin sekä kiinteistöön parhaalla mahdollisella etusijalla olevia kiinnitettyjä panttikirjoja (sähköiset panttikirjat).
6. Loviisan kaupunki pidättää oikeuden vaatia lisävakuuksia, jos vakuuden arvo olennaisesti heikkenee tai yhtiössä tehdään omistusrjestelyitä.

Kaupunginjohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan tarvittavat takaussopimukset siten, että tässä päätöksessä todetut edellytykset täyttyvät.

Kaupunginjohtaja valtuutetaan hyväksymään tämän päätöksen 5. kohdassa mainitun takaukselle annettavan vastavakuuden sijasta muu riittävä ja vastaava vakuus (kiinnitykset parhaalla mahdollisella etusijalla), mikäli tämän päätöksen jälkeen ilmenee este 5. kohdan mukaisen kiinnityksen vahvistamiselle.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Käsittely

Fredrik Böhme ilmoitti esteellisyydestä (peruste: yhteisöjäävi) ja poistui kokoustilasta asian käsittelyn ajaksi klo 18.35–18.49.

Agneta Alm ilmoitti esteellisyydestä (peruste: yhteisöjäävi) ja poistui kokoustilasta asian käsittelyn ajaksi klo 18.35–18.49. Agneta Almin tilalla asian käsittelyn ajan oli Kerstin Häggblom klo 18.35–18.49.

Petri Hakasaari ilmoitti esteellisyydestä (peruste: yhteisöjäävi) ja poistui kokoustilasta asian käsittelyn ajaksi klo 18.35–18.49.

Jari Kekkonen ilmoitti esteellisyydestä (peruste: yhteisöjäävi) ja poistui kokoustilasta asian käsittelyn ajaksi klo 18.36–18.49.

Esittelijä täydensi ehdotusta siten, että ehdotuksen 1. kohtaan lisätään sulkeisiin sanan "lainan" jälkeen "2 500 000 euroa".

Kari Hagfors esitti asian palauttamista valmisteluun.

Kari Hagforsin palautusehdotus ei saanut kannatusta.

Päätös

Päätös täydennetyn ehdotuksen mukainen.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

Kari Hagfors jätti eriävän mielipiteen.