

Loviisan Kodit Oy:n lainantakaushakemus

KH 02.12.2024 § 371
966/02.05.06/2024

Valmistelija

Hallintojohtaja Elina Amnell-Holzhäuser
Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Tiivistelmä

Loviisa Kodit Oy:n hallitus on kokouksessaan 29.8.2024 päättänyt pyytää rahoituslaitoksesta kilpailutuksen jälkeen otettavalle lainalle Loviisan kaupungin 100 %:n omavelkaista takausta. Lainasumma on 3 000 000 euroa.

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

Alla ilmenevin perustein esitetään, että kaupunki myöntää Loviisa Kodit Oy:n nostamalle lainalle yhtiön pyynnön mukaisesti kaupungin 100 %:n takauksen kattaen lainan ja sen liitännäiskustannukset. Täysimääräisen 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. Takausvastuiden määrä ennen nyt haettua takausta on yhteensä 11 731 430,93 euroa (konserniyhtiöt 10 536 451,43 €, muut 1 194 979,50 €). Takausvastuiden määrä nyt haetun takauksen jälkeen on 13 731 430,93 euroa. Takauksille vaaditaan riittävät vastavakuudet.

Päätöksellä tuetaan kaupunkistrategian mukaista elinvoimaa koskevaa tavoitetta.

Lainan takauspyyntö

Loviisa Kodit Oy pyytää Loviisan kaupungilta, että kaupunki myöntää 100 %: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 Kuntarahoitus Oyj:ltä. Kuntarahoitus Oyj:n luotonannon edellytyksenä on kunnan täysimääräinen (100 %) omavelkainen takaus, mikäli Kuntarahoitus Oyj:n asiakas on kuntien tai kuntayhtymien kokonaan omistama tai niiden määräämisvallassa oleva yhteisö. Takaajan tulee lisäksi ennen lainan myöntämistä allekirjoittaa takaajalomake. Takauksen tulee kattaa nostettavaksi tuleva laina koko sen laina-ajalta sekä lainan liitännäiskustannukset, joita ovat lainan korot, viivästyskorot, kulut ja maksut. Takauspäätöksen tulee kattaa täysimääräisenä koko rahoituksen elinkaari. Mikäli valtuuston takauspäätöksessä olisi lisäksi poikkeuksellisesti rajoitettu takauksen voimassaoloaikaa, Kuntarahoitus Oyj:n käytäntönä on, että määräajan päättymispäivän on tällöin oltava vähintään kuusi kuukautta myöhempi kuin lainan viimeinen takaisinmaksupäivä.

Kuntarahoitus Oyj:ltä nostettavan lainan ehdot ovat:

- Lainan määrä on 3 000 000,00 euroa.
- Luottomuoto on tasalyhenteinen velkakirja, jossa lyhennystä sekä korkoja maksetaan 6 kuukauden välein.
- Laina-aika on 30 vuotta.
- Lainan korko on 12 kk euribor-korko ja marginaali 0,680 % p.a. Hinnoittelukatko viiden vuoden välein.

Takauspyyntöä on perusteltu siten, että rahoituksella katetaan yhtiön aikaisempina vuosina kertyneen kiinteistöjen korjausvelan kustannusten kattamista. Yhtiö on hakemuksessaan eritellyt kiinteistöjen korjausvelan jakaantumisen eri korjauksiin.

Täysimääräisen takauksen pyytämistä on perusteltu siten, että yhtiön asukasvalinnat tapahtuvat sosiaalisin perustein ja yhtiön toiminta katsotaan kuuluvaksi kunnan perustehtäviin ja asukasvalintaa valvotaan. Lisäksi kaupungin alueella ei ole muuta vuokra-asuntotuotantoa riittävästi taikka ylipäänsä riittävästi asuntoja tarjolla. Näin ollen on kyse yleishyödyllisestä ja kuntalaisille välttämättömästä palvelusta.

Takauspyynnön mukaan yhtiö on Aran yleishyödylliseksi nimeämä yhteisö. Ara-vuokra-asuntoja, eli aravavuokrataloja ja -asuntoja sekä korkotukilain mukaan tuettuja vuokra-asuntoja, koskevat laissa säädetyt käyttö- ja luovutusrajoitukset.

Loviisa Kodit 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.

Loviisa Kodit Oy on antanut selvityksen yhtiön taloudellisesta tilanteesta. Selvityksessä todetaan yhtiön taloudellisen tilanteen olevan tällä hetkellä vähintään tyydyttävä. Yhtiön luottoluokitus on A + (Tyydyttävä +) (Suomen Asiakastieto 26.9.2024) ja A (Hyvä) (Suomen Asiakastieto 17.3.2024). Yhtiö on aloittanut toimintansa vasta 1.7.2021, joten yrityksen ikä heikentää luokitusta luokituksen hetkellä. Yrityksen toimialan maksuhäiriöriski on keskimääräistä matalampi. Yhtiö on hoitanut kaikki maksuvelvoitteensa 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. 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 pääomaliaa. (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 sääntöjen 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

Loviisa Kodit Oy on Loviisan Asunnot Oy:n omistama yhtiö. Loviisan kaupunki ei ole osakkaana Loviisa Kodit Oy:ssä. Loviisan kaupunki omistaa yksin Loviisan Asunnot Oy:n koko osakekannan.

Loviisa Kodit Oy:n toimialana yhtiöjärjestyksen mukaan on rakennuttaa ja hankkia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja sekä vuokrata niitä sosiaalisin perustein tai tarjota niitä käytettäväksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin.

Takaushakemuksen mukaan yhtiö on Aran yleishyödylliseksi nimeämä yhteisö ja sen toimintaa koskevat lakiin perustuvat käyttö- ja luovutusrajoitukset.

Huomioon ottaen takauksen määrä ja yhtiön taloudellinen tilanne, josta yhtiö on antanut selvityksen, ei takauksen voida arvioida vaarantavan kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Huomioon ottaen yhtiön taloudellinen tila ei takauksen myöntämisen voida arvioida sisältävän kaupungin kannalta merkittävää taloudellista riskiä.

Loviisa Kodit Oy:n toiminta on paikallista, eikä asuntojen tarjoaminen vaikuta EU:n jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Yhtiö antaa kaupungin omavelkaisesta takauksesta vastavakuudeksi kiinteistöön 434-10-1011-12 rakennuksineen parhaalla etusijalla olevia kiinnitettyjä panttikirjoja.

Loviisa Kodit Oy ei ole taloudellisissa vaikeuksissa. Oheismateriaalina esitetään yhtiön tilinpäätökset vuosilta 2022 ja 2023 ja yhtiön selvitys sen taloudellisesta tilanteesta.

Takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti. Takauksella on kiinteä enimmäismäärä ja rajattu voimassaoloaika. Takaus tulee olemaan yhtä pitkä laina-ajan kanssa.

Sen edellytyksen osalta, että takaus ei kata missään vaiheessa enempää kuin 80 % lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä, todetaan, että kuntalaki, sen yksityiskohtaiset perustelut ja komission tiedoksianto 2008/C 155/02 mahdollistavat 100 %:n takauksen SGEI-perusteella. Kunta voi kuntalain ja takaustiedoksiannon pohjalta myöntää takauksen myös muulle kuin omistamalleen yhteisölle, kuntakonserniin kuuluvalla tai kunnan määräysvallassa olevalle yhteisölle, jos takaus myönnetään SGEI-tukena.

SGEI-palvelut (services of general economic interest) ovat yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluita. SGEI-palvelut eroavat muista palveluista siten, että viranomaisten on turvattava niiden tarjonta kaikissa olosuhteissa, vaikka markkinoilla ei aina olisi riittävästi palveluntarjoajia. EY:n tuomioistuimien on katsonut muun muassa sosiaalisen asuntotuotannon olevan SGEI-palvelu. Takaus voi komission tiedonannon mukaan olla määrältään yli 80 % lainasaamisen määrästä, mikäli yrityksen toiminta muodostuu ainoastaan sille asianmukaisesti tehtäväksi annetusta yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvästä palvelusta silloin, kun takaajana on viranomainen, joka tehtävän on antanut. Siten 100 %:n omavelkaisen takauksen myöntäminen on mahdollista SGEI-tukena. Kun takauksen kohteena olevan Loviisa Kodit Oy:n asunnot/rakennukset ovat saaneet, kuten hakemuksesta ilmenee, ARA:n tukea ja yrityksen toiminta ja asunnot ovat siten ARA-sääntelyn alaista, SGEI-tuelle asetetut vaatimukset täyttyvät ARA-sääntelyn vuoksi. Yrityksen toiminta on siten julkisen palveluvelvoitteen alaista. Tällöin kyseiselle yritykselle myönnettävä kaupungin takaus voidaan lukea kaupungin myöntämäksi SGEI-tueksi. SGEI-tuki on raportoitava komissiolle.

Takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta: Suomen Asiakastieto Oy:n Rating-Alfa-yritysanalyysin mukaan Loviisa Kodit Oy kuuluu riskiluokkaan A+, Tyydyttävä. Euroopan unionin komission antaman ohjeen mukaan markkinaehtoiset takausmaksut (safe harbour) pk-yritykselle, jonka riskiluokka on A+, on minimissään 0,55 %. Vuosittaiseksi takausprovisioksi esitetään 0,55 % laskettuna takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta.

Liite nro 4:
Takaushakemus

Oheismateriaali:
Loviisa Kodit Oy:n hallituksen kokouspöytäkirjaote 4/2024
Loviisa Kodit Oy:n tilinpäätös 2022
Loviisa Kodit Oy:n tilinpäätös 2023
Loviisa Kodit Oy:n selvitys taloudellisesta tilanteesta
Suomen Asiakastieto Oy:n Alfa-Rating-yritysanalyysi (Loviisa Kodit Oy)
Komission tiedonanto EY:n perustamissopimuksen 87 ja 88 artiklan soveltamisesta valtioneuvoston päätöksinä (2008/C 155/02)

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se, huomioon ottaen kuntalain 129. §:n takausten myöntämiselle asetamat edellytykset, myöntää 100 %:n omavelkaisen takauksen Loviisa Kodit Oy:n lähitulevaisuudessa ottamalle yhtiön kiinteistöjen korjauskustannuksiin käytettävälle lainalle. Lainalla on tarkoitus kattaa Loviisa Kodit Oy:n kiinteistöjen korjauskustannuksia. Hankkeilla, joita rahoituksella katetaan, ylläpidetään yhtiön kiinteistöjen kuntoa.

Takauksen ehdot:

1. Loviisan kaupungin omavelkainen takaus kattaa 100 % lainan pääomasta.
2. Takaus koskee lainan pääoman lisäksi lainan liitännäiskustannuksia (korot, kulut, maksut, viivästyskorot).
3. Omavelkainen takaus on voimassa koko laina-ajan ja/tai niin kauan, kuin kohteita koskee laissa säädetyt käyttö- ja luovutusrajoitukset.
4. Omavelkaisesta takauksesta peritään vuosittain 0,55 %:n suuruinen takausprovisio, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta per 31.12. ja maksetaan määräytymisajankohtaa seuraavan tammikuun loppuun mennessä Loviisan kaupungille.
5. Kaupunginhallitus oikeutetaan tarkistamaan takausprovisio määrää, mikäli luokituslaitoksen arviointi tai komission tiedoksianto 2008/C155/02 antavat siihen aiheita takausprovisio markkinaehtoisuuden säilyttämiseksi.
6. Loviisa Kodit Oy antaa Loviisan kaupungin omavelkaiselle takaukselle vastavakuuksia seuraavasti:
Vastavakuudeksi kaupungin myöntämälle omavelkaiselle takaukselle yhtiö tarjoaa tarvittavan määrän kiinteistöllä 434-10-1011-12 sijaitseviin rakennuksiin sekä kiinteistöön parhaalla mahdollisella etusijalla olevia kiinnitettyjä panttikirjoja (sähköiset panttikirjat).

Tässä päätöksessä tarkoitettu tuki täyttää Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106. artiklan 2. kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen 2012/21/EU asetetut edellytykset.

Loviisa Kodit Oy:n edellytetään noudattavan omistamiensa asuntojen ja rakennusten käytössä ja luovutuksessa ARA-tuen ehtoja (muun muassa asukasvalinta, vuokranmääritys, tuoton tuloutus, asuntojen pitäminen vuokrauskäytössä) koko takauksen voimassaolon ajan.

Loviisan kaupunki pidättää oikeuden vaatia lisävakuuksia, jos vakuuden arvo olennaisesti heikkenee tai yhtiössä tehdään omistusjärjestelyitä.

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

Kaupunginjohtaja valtuutetaan hyväksymään tämän päätöksen 6.

kohdassa mainitun takaukselle annettavan vastavakuuden sijasta muu riittävä ja vastaava vakuus (kiinnitykset parhaalla mahdollisella etusijalla), mikäli tämän päätöksen jälkeen ilmenee este 6. kohdan mukaisen kiinnityksen vahvistamiselle.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Käsittely

Petri Hakasaari ilmoitti esteellisyydestä (peruste: yhteisöjäävi) ja poistui kokoustilasta asian käsittelyn ajaksi klo 18.52–19.02.

Agneta Alm ilmoitti esteellisyydestä (peruste: yleislausekejäävi) ja poistui kokoustilasta asian käsittelyn ajaksi klo 18.52–19.02. Agneta Almin tilalla asian käsittelyn ajan oli Kerstin Häggblom klo 18.52–19.02.

Jari Kekkonen ilmoitti esteellisyydestä (peruste: yhteisöjäävi) ja poistui kokoustilasta asian käsittelyn ajaksi klo 18.52–19.02.

Fredrik Böhme ilmoitti esteellisyydestä (peruste: yhteisöjäävi) ja poistui kokoustilasta asian käsittelyn ajaksi klo 18.52–19.02.

Esittelijä täydensi ehdotusta siten, että ehdotuksen 1. kohdan sulkeisiin sanan "lainan" jälkeen lisätään "3 000 000 euroa".

Jäsen 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.