

# Takaushakemus, Loviisan Asuntosäätiö sr:n takaus- ja avustushakemus

KH 02.12.2024 § 372

Valmistelija

Hallintojohtaja Elina Amnell-Holzhäuser  
Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

## Tiivistelmä

Loviisan Asuntosäätiö sr:n (jatkossa: "Asuntosäätiö") hallitus on kokouksessaan 25.9.2024 päättänyt pyytää rahoituslaitoksesta kilpailutuksen jälkeen otettavalle lainalle Loviisan kaupungin 80 %:n omavelkaista takausta. Lainasumma on 500 000 euroa.

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

Lisäksi Asuntosäätiön hallitus pyytää avustusta, määrältään 300 000 euroa säätiön toiminnan varmistamiseksi.

Alla ilmenevin perustein esitetään, että kaupunki myöntää Asuntosäätiön nostamalle lainalle sen pyynnön mukaisesti kaupungin 80 % takauksen kattaen lainan ja sen liitännäiskustannukset. Omavelkaisen takauksen myöntäminen yhtiölle noudattaa kuntalakia ja EU:n valtioneuvoston päätöksiä. Lisäksi esitetään, että kaupunki myöntää tuen, määrältään 180 000 euroa, ns. de minimis-tukena (komission asetus (EU) 2023/2831).

## 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 euroa, muut 1 194 979,50 euroa). Takauksille vaaditaan riittävät vastavakuudet.

Avustus kirjataan täysimääräisenä kaupungin kuluksi ja se heikentää näin ollen tulosta avustuksen määrän verran.

Päätöksellä tuetaan kaupunkistrategian mukaista elinvoimaa koskevaa tavoitetta.

## Lainan takauspyyntö

Asuntosäätiö pyytää Loviisan kaupungilta, että kaupunki myöntää 80 %:n omavelkaisen takauksen kilpailutuksen jälkeen valitun rahoituslaitoksen kanssa neuvoteltavalle lainalle. Asuntosäätiö on kilpailuttanut lainan ja päättänyt kokouksessaan 25.9.2024 nostaa lainan ainoan 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 500 000,00 euroa.

- laina-aika on 15 vuotta 20 vuoden maksuohjelmalla. 15 vuoden jälkeen jäljellä oleva lainan pääoma maksetaan kerralla kokonaan viimeisen lyhennyserän yhteydessä
- hinnoittelukatko 2 vuotta
- lainan korko 12 kk euribor + marginaali 0,85 %, 12 kk euribor + marginaali 0,80 %, mikäli laina suojataan Nordean kautta
- lyhennys: tasalyhenteinen 6 kk:n välein
- koronmaksu 6 kk:n välein
- nostopalkkio 0,24 % luoton kokonaismäärästä (1 200,00 euroa)
- muut ehdot: omistuksen pysyvyyskovenantti.

Takauspyyntöä on perusteltu siten, että rahoituksella katetaan asuntosäätiön aikaisempina vuosina kertyneen kiinteistöjen korjausvelan kustannusten kattamista. Asuntosäätiö on laatinut kaikista kiinteistöistään kunnossapitoselvitykset ja hakemuksessa on eritelty kiinteistöjen korjausvelan jakaantuminen eri korjauksiin.

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

Asuntosäätiö 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 asuntosäätiön taloutta merkittävästi, mahdollistaa asuntosäätiön keinon kerätä pitkällä aikavälillä pääomaa, jolla voidaan tulevaisuudessa rahoittaa suuremmat peruskorjaukset suunnitelmallisesti ja oikea-aikaisesti.

Hakemuksen mukaan takauksen myöntämättä jättäminen johtaisi siihen, että asuntosäätiö joutuisi edelleen kasvattamaan korjausvelkaa kiinteistöissä, koska nykyiset kohonneet korko- ja rakentamiskustannukset ovat aiheuttaneet tilanteen, jossa Asuntosäätiön keräämät vuokrat eivät riitä kattamaan tarpeellisten peruskorjaustöiden rahoitustarvetta. Tämä saattaa johtaa tilanteeseen, ettei joidenkin kiinteistöjen asumisolosuhteet enää täytä määräyksiä. Lisäksi on huomioitava, että asuntosäätiön on jo nykyisellään erittäin haastavaa vuokrata huonokuntoisia asuntoja niitä tarvitseville.

Asuntosäätiö on antanut selvityksen sen taloudellisesta tilanteesta. Selvityksessä todetaan, että asuntosäätiö on hoitanut kaikki maksuvelvoitteensa ajallaan, eikä sillä ole rekisteröityjä maksuhäiriöitä. Asuntosäätiön taloudelliseen tilanteeseen vaikuttaa merkittävästi kohonneet ylläpito-, korjaus- ja korkokustannukset, joiden vuoksi vuokratasoa omistetuissa kiinteistöissä on nostettu. Asuntosäätiön taloudellinen tilanne ei mahdollista kiinteistöjen peruskorjausten tekemistä ilman Loviisan kaupungin myöntämää lainantakausta. Lisäksi Asuntosäätiön taloudellinen tilanne on kassavirran osalta heikko ja edellyttää kaupungin avustusta. Asuntosäätiö katsoo, ettei lainantakausta sisällä merkittävää taloudellista riskiä. Sen taloudellinen tilanne on heikko, mutta se on hoitanut velvoitteensa moitteettomasti.

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 valtiontukisääntelyn kannalta ja lisäksi toimenpiteitä harkitessa tulee huomioida kunnan toiminnan vaikutukset markkinoilla tapahtuvaan kilpailuun.

Euroopan komissio on antanut tiedonannon valtiontuen käsitteestä ja siitä, minkälaisissa tilanteissa EU:n valtiontukisääntelyä sovelletaan (Komission tiedonanto Euroopan Unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontuen käsitteestä, EUVL 2016/C262/02). EU:n valtiontukisääntöjen soveltamisen näkökulmasta ei ole ratkaisevaa se, missä juridisessa muodossa toimintaa harjoitetaan, vaan merkitystä on ainoastaan harjoitettavan toiminnan tosiasiallisella luonteella. Näin ollen valtiontukisääntöissä tarkoitettua ”yrityksen” määritelmä ei ole sidoksissa kansalliseen yhtiölainsäädäntöön. EU-oikeudessa yritykseksi määritellään kaikki taloudellista toimintaa harjoittavat yksiköt niiden oikeudellisesta muodosta, rahoitustavasta, taloudellisen voiton tavoittelusta tai sen puuttumisesta taikka palvelun yleishyödyllisestä tarkoituksesta riippumatta. Valtiontukisääntö eivät tee eroa yritysten ja esimerkiksi järjestöjen välillä, vaan niitä sovelletaan myös yleishyödyllisiin yhteistöihin, silloin kun ne harjoittavat taloudellista toimintaa. Taloudellinen toiminta puolestaan ei ole sidoksissa kansalliseen elinkeinotoiminnan käsitteeseen, vaan taloudellista toimintaa on kaikki sellainen toiminta, jossa tavaroita tai palveluita tarjotaan markkinoilla. Vastikkeen suuruudella ei ole merkitystä. Rajanvetotilanteissa painoarvoa on asetettu sille, harjoittavatko yksityiset yritykset markkinoilla vastaavaa toimintaa.

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 valtioneuvostojen soveltamisesta tiedonannon EY:n perustamissopimuksen 87 ja 88 artiklan (sittemmin SEUT 107 ja 108 artiklan) soveltamisesta valtioneuvostoihin takauksina (2008/C 155/02). Tiedonannon 3.2 kohdan mukaan seuraavien edellytysten täytyminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen valtioneuvosto (kunnan antama takaus rinnastuu EU-oikeuden kannalta valtion antamaan tukeen) ole valtioneuvostoa:

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 valtioneuvostoa.)
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 takauksen myöntämisen osalta

Asuntosäätiön on vuonna 1971 perustanut Pernajan kunta, joka liittyi vuonna 2010 Loviisan kaupunkiin. Asuntosäätiöön on sulautunut Ruotsinpyhtään eläkeläisasuntojen säätiö sr.

Säätiöille tyypillisellä tavalla Asuntosäätiöllä ei ole omistajia eikä jäseniä. Asuntosäätiön hallituksen jäsenet valitsee Loviisan kaupunginvaltuusto

neljäksi vuodeksi kerrallaan. Asuntosäätiö kuuluu Loviisan kaupunkikonserniin.

Asuntosäätiön tarkoituksena on säätiörekisteritietojen perusteella tuottaa eläkeläisille edullisia vuokra-asuntoja.

Loviisan alueella vuokra-asuntojen tarjonta on suppeaa. Kaupungissa toimii ainakin kaksi muuta vuokra-asuntoja tarjoavaa yhteisöä, Loviisan Asunnot Oy ja Loviisan Kodit Oy.

Asuntosäätiö vuoden 2023 koskevan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen mukaan sen asuntoihin ei hae riittävästi vanhusväestöä ja siitä syystä osa asunnoista on muiden ruokakuntien käytössä. Asuntojen vuokraaminen on vaikeutunut mm. asuntojen sijainnin, lähipalveluiden puuttumisen ja asuntojen vanhakantaisuuden vuoksi. Heikon taloudellisen tilanteen vuoksi Asuntosäätiö on tilikauden aikana aloittanut selvitystyön säätiön lakkauttamisesta ja kiinteistökannan liittämisestä Loviisan Asunnot Oy:n ja Loviisa Kodit Oy:n yhteyteen. Lisäksi selvitetään mahdollisuutta säätiön toiminnan tarkoituksen muutoksesta. Asuntosäätiön taloudellista tilannetta kuvataan tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa heikoksi eikä säätiön toiminta ole taloudellisesti kannattavaa. Tilikausi 2023 on ollut tappiollinen (18 775,09 euroa).

Asuntosäätiön luottoluokitus on Ei rating (Suomen Asiakastieto 24.11.2024), eli tiedot ovat puutteelliset tai ristiriitaiset taloudellista analyysia varten.

Tilintarkastuskertomuksessa on kiinnitetty huomiota Asuntosäätiön taloudellisesti heikkoon tilanteeseen ja siihen, että säätiön toiminta ei ole kannattavaa.

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.

Asuntosäätiö tarjoaa kaupungin omavelkaisesta takauksesta vastavakuudeksi kiinteistöön 434-484-9-298 rakennuksineen parhaalla etusijalla olevia kiinnitettyjä panttikirjoja. Riskienhallinnan näkökulmasta tarjottu vakuus voitaisiin arvioida riittäväksi kaupungin edun kannalta.

Asuntosäätiön voidaan katsoa harjoittavan EU:n valtioneuvoston sääntelyn näkökulmasta taloudellista toimintaa sen tarjotessa markkinoilla vuokra-asuntoja. Vaikka säätiön tarkoituksena on tarjota vuokra-asuntoja eläkeläisille, tarjoaa se vuoden 2023 toimintakertomuksen perusteella niitä myös muille kuin vanhusväestölle. Myös yksityiset yritykset harjoittavat lähes samaa toimintaa (asuntojen vuokraus erilaisiin asumistarpeisiin). Siten takausta tulee tarkastella myös EU:n valtioneuvoston sääntelyn kannalta. Takausta myönnettäessä tulisi varmistaa myönnettävän takauksen markkinaehtoisuus, joka arvioidaan komission takaustiedoksiannon (2008/C 155/02) pohjalta.

Hakemuksen ja sen liitteiden perusteella Asuntosäätiön taloudellinen tilanne on heikko eikä sen toiminta ole kannattavaa. Tätä tulkintaa puoltaa myös se, että Asuntosäätiön avustushakemusta on perusteltu kassavirran heikolla tilanteella. Tilikauden 2023 oli tappiollinen (18 775,09 euroa). Tilikauden 2022 tulos oli 23 209,57 euroa ja tilikauden 2021 tulos oli 14 335,99 euroa.

Takaustiedoksianto edellyttää, ettei taattava yhteisö ole taloudellisissa vaikeuksissa. Se, onko lainanottaja taloudellisissa vaikeuksissa, arvioidaan takaustiedoksiannon 3.2 kohdan mukaan komission tiedonannon 2004/C244/02 mukaisesti (Komission tiedonanto, yhteisön suuntaviivat valtiontuesta vaikeuksissa olevien yritysten pelastamiseksi ja rakenneuudistukseksi). Sen mukaan yritys on taloudellisissa vaikeuksissa, jos

- yritys ei pysty omilla taikka omistajilta/osakkailta tai luotonantajilta saaduilla varoilla pysäyttämään tappiollista kehitystä, joka johtaa lähes varmasti yrityksen toiminnan loppumiseen lyhyellä tai keskipitkällä aikavälillä, jos viranomaiset eivät puutu tilanteeseen.
- yritys katsotaan periaatteessa näissä suuntaviivoissa tarkoitetuksi vaikeuksissa olevaksi yritykseksi sen koosta riippumatta seuraavissa olosuhteissa:
  - a) jos kyse on yhtiöstä, jonka osakkaiden vastuu on rajattu ja joka on menettänyt yli puolet merkitystä pääomastaan ja yli neljännes pääomasta on menetetty viimeksi kuluneiden 12 kuukauden aikana; tai
  - b) jos kyse on yhtiöstä, jossa ainakaan joidenkin osakkaiden vastuuta ei ole rajattu ja joka on menettänyt yli puolet kirjanpidon mukaisista omista varoistaan ja yli neljännes varoista on menetetty viimeksi kuluneiden 12 kuukauden aikana; tai
  - c) jos se yhtiömuodosta riippumatta täyttää kansallisessa lainsäädännössä vahvistetut edellytykset yhtiön asettamiselle yleistäytöntöönpanomenettelyyn maksukyvyttömyyden vuoksi.

Asuntosäätiön tilinpäätösten vuosilta 2021, 2022 ja 2023 osalta voidaan todeta, etteivät edellä mainitut edellytykset täyty, joten Asuntosäätiö ei ole yllä mainitussa komission tiedoksiannossa tarkoitettulla tavalla taloudellisissa vaikeuksissa oleva.

Takauksen laajuutta (määrä ja kesto) koskeva takaustiedoksiannon edellytys täyttyy sekä samoin takauksen enimmäismäärää (80 %) koskeva edellytys.

Takauksen markkinaehtoinen hinta määräytyy takaustiedoksiannon 3.3 kohdan toiseksi viimeisen momentin mukaisesti ollen 3,8 %, koska Asuntosäätiön osalta ei ole saatavissa taseeseen perustuvaa luottoluokitusta.

Asuntosäätiön hallituksen pöytäkirjasta ilmenee, että suunnitellun rahoituksen ehtoihin sisältyy omistuksen pysyvyyskovenantti. Tämä saattaa rajoittaa säätiön toiminnassa tai muodossa tehtäviä muutoksia. Tätä esitystä laadittaessa tiedossa ei ole ehdon yksityiskohtainen sisältö. Asuntosäätiön toimitusjohtajalta 26.11.2024 saadun tiedon mukaan vastaava ehto sisältyy kuitenkin jo nykyisiin Asuntosäätiön lainoihin tai osaan niistä.

Siten omavelkaisen takauksen myöntäminen Asuntosäätiölle on mahdollista kuntalain ja EU:n valtiontukisääntelyn kannalta.

### **Avustushakemus**

Asuntosäätiö on hakenut takauksen lisäksi kaupungilta myös avustusta, määrältään 300 000 euroa. Yrityksille myönnettäviä julkisia tukia koskevat periaatteet on määritelty EU:n toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107–109 artikloissa.

Toimenpiteen katsominen valtiontueksi edellyttää käytännössä seuraavien tunnusmerkkien täyttymistä (SEUT-sopimuksen 107 artikla):

- julkisia varoja (esim. valtion, kuntien tai kuntayhtymien varoja) kanavoidaan yrityksiin/taloudelliseen toimintaan
- taloudellinen etu on valikoiva, eli tuki kohdistuu vain tiettyyn yritykseen tai tiettyihin yrityksiin (esimerkiksi jollekin alalle tai alueelle)
- toimenpide vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua (kilpailuvaikutuskriteeri)
- toimenpide vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan (kauppavaikutuskriteeri).

Valtiontukien valvonta perustuu lähtökohtaisesti jäsenvaltioiden ilmoitusmenettelyyn (SEUT 108 artikla 3 kohta), jonka mukaan tuelle on saatava komission hyväksyntä ennen sen täytäntöönpanoa. Ennakoilmoitusvelvollisuudesta on kuitenkin kaksi poikkeusta: ns. yleisen ryhmäpoikkeusasetuksen mukaiset tuet sekä vähämerkityksinen, eli de minimis -tuki.

EU:n valtiontukisääntely mahdollistaa siten tuen myöntämisen ns. de minimis-tukena, eli vähämerkityksellisenä tukena, mikäli komission asetuksessa (EU) 2023/2831 (Euroopan Unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklan soveltamisesta vähämerkityksiseen tukeen), säädetyt edellytykset täyttyvät.

Asetuksen mukaan enintään 300 000 euron tuki, joka myönnetään yritykselle (ks. yllä EU-oikeuden määritelmä ”yrityksestä”) kolmen vuoden kuluessa, on merkitykseltään niin vähäistä, ettei siitä tarvitse tehdä ennakoilmoitusta komissiolle. De minimis -tuista ei tarvitse myöskään jälkikäteen raportoida komissiolle tai kansallisille viranomaisille.

De minimis-tuen myöntäminen edellyttää, että tuen saaja toimii toimialalla, jolle kyseistä tukea voidaan myöntää. Lisäksi tuen myöntäjän on selvitettävä kirjallisesti, paljonko kyseinen tuensaaja on saanut eri viranomaisilta eri de minimis-asetusten perusteella myönnettyä tukea kolmen vuoden aikana. Tuen antajan tulee varmistua siitä, että de minimis-tuen kriteereitä noudatetaan eikä 300 000 euron enimmäisraja ylity. Eri tukimuotoihin (lainat, takaukset) sisältyvän tuen määrän laskentaan on omat sääntönsä. Tukipäätöksessä tulee ilmoittaa, että kyseessä on de minimis -tuki, jotta tuen saaja osaa ilmoittaa tiedot muille tukiviranomaisille niitä mahdollisesti myöhemmin kysyttäessä. Tukipäätöstä koskevat tiedot ja asiakirjat tulee säilyttää vähintään 10 vuoden ajan.

Asuntosäätiö harjoittaa säätiörekisterin tietojen perusteella asuntojen vuokraustoimintaa, jossa palvelua tarjotaan erityisesti eläkeläisille. Käytännössä palveluita tuotetaan myös muille kohderyhmille. Tuen myöntäminen kyseisellä toimialalla toimivalle on mahdollista edellä viitatus asetuksen 1 artiklan perusteella.

Asuntosäätiö on kirjallisesti ilmoittanut, ettei se ole kolmen viimeisen vuoden aikana saanut mitään julkista tukea. Haetun tuen määrä on etukäteen määriteltävissä (avustuksen määrä 180 000 euroa). Asuntosäätiölle esitetyn lainantakauksen vuosimaksu on markkinaehtoinen, eikä se sisällä siten tukea Asuntosäätiölle.

Avustushakemusta on perusteltu siten, että se on tarpeen toiminnan takaamiseksi lähitulevaisuudessa. Asuntosäätiön taloudellinen tilanne on

erittäin haastava, eikä vuokraustoiminnasta saatavat vuokratulot mahdollista säätiön kaikkien kustannusten kattamista.

Huomioon ottaen lainantakaushakemus ja Asuntosäätiön tilinpäätöksestä ilmenevät tiedot, esitetään avustuksen määräksi 180 000 euroa, joka esitetään myönnettäväksi vähämerkityksisenä, eli ns. de minimis-tukena. Tuen myöntämisessä noudatetaan komission asetusta (EU) N:o 2023/2831, annettu 13 päivänä joulukuuta 2023, Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklan soveltamisesta vähämerkityksiseen tukeen.

Liite nro 5:  
Takaus- ja avustushakemus

Oheismateriaali:  
Loviisan Asuntosäätiö sr:n hallituksen kokouspöytäkirjaote 4/2024  
Loviisan Asuntosäätiö sr:n tilinpäätös 2021  
Loviisan Asuntosäätiön tilinpäätös 2022  
Loviisan Asuntosäätiön tilinpäätös 2023  
Loviisan Asuntosäätiön selvitys taloudellisesta tilanteesta  
Suomen Asiakastieto Oy:n Alfa-Rating-yritysanalyysi (Loviisan Asuntosäätiö sr)  
Komission tiedonanto EY:n perustamissopimuksen 87 ja 88 artiklan soveltamisesta valtiontukiin takauksina (2008/C 155/02)  
Komission tiedonanto Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettusta valtiontuen käsitteestä  
Komission asetukset (EU) 2023/2831 Euroopan Unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklan soveltamisesta vähämerkityksiseen tukeen

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se, huomioon ottaen kuntalain 129 §:n takausten myöntämiselle asettamat edellytykset, myöntää 80 % omavelkaisen takauksen Loviisan Asuntosäätiö sr:n lähitulevaisuudessa ottamalle säätiön kiinteistöjen korjauskustannuksiin käytettävälle lainalle. Lainalla on tarkoitus kattaa Loviisan Asuntosäätiö sr:n kiinteistöjen korjauskustannuksia. Hankkeilla, joita rahoituksella katetaan, ylläpidetään säätiön 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 3,8 % 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 takausprovisio määrää, mikäli luokituslaitoksen arviointi tai komission tiedoksianto 2008/C155/02 antavat siihen aiheita takausprovisio markkinaehtoisuuden säilyttämiseksi.
5. Loviisan Asuntosäätiö sr antaa Loviisan kaupungin omavelkaiselle takaukselle vastavakuuksia seuraavasti:



Vastavakuudeksi kaupungin myöntämälle omavelkaiselle takaukselle säätiö tarjoaa tarvittavan määrän kiinteistöllä 434-484-9-298 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 säätiössä tehdään omistusjärjestelyitä.

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.

Lisäksi Loviisan kaupunki päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se myöntää Loviisan Asuntosäätiö sr:lle tuen, joka on määrältään 180 000 euroa, ja joka myönnetään vähämerkityksisenä eli ns. de minimis -tukena. Tuen myöntämisessä noudatetaan komission asetusta (EU) N:o 2023/2831, annettu 13 päivänä joulukuuta 2023, Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklan soveltamisesta vähämerkityksiseen tukeen.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Käsittely

Agneta Alm ilmoitti esteellisyydestä (peruste: yhteisöjäävi) ja poistui kokoustilasta asian käsittelyn ajaksi klo 19.02–19.16. Agneta Almin tilalla asian käsittelyn ajan oli Kerstin Häggblom klo 19.02–19.16.

Jari Kekkonen ilmoitti esteellisyydestä (peruste: yhteisöjäävi) ja poistui kokoustilasta asian käsittelyn ajaksi klo 19.02–19.16.

Immo Stenberg ilmoitti esteellisyydestä (peruste: yhteisöjäävi) ja poistui kokoustilasta asian käsittelyn ajaksi klo 19.02–19.16.

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

Päätös

Päätös täydennetyn ehdotuksen mukainen.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

KV 11.12.2024 § 148  
807/02.05.01.00/2024

Liite 4:  
Takaus- ja avustushakemus

Oheismateriaali:  
Loviisan Asuntosäätiö sr:n hallituksen kokouspöytäkirjaote 4/2024  
Loviisan Asuntosäätiö sr:n tilinpäätös 2021  
Loviisan Asuntosäätiön tilinpäätös 2022  
Loviisan Asuntosäätiön tilinpäätös 2023  
Loviisan Asuntosäätiön selvitys taloudellisesta tilanteesta

Suomen Asiakastieto Oy:n Alfa-Rating-yritysanalyysi (Loviisan Asuntosäätiö sr)  
Komission tiedonanto EY:n perustamissopimuksen 87 ja 88 artiklan soveltamisesta valtiontukiin takauksina (2008/C 155/02)  
Komission tiedonanto Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitetusta valtiontuen käsitteestä  
Komission asetus (EU) 2023/2831 Euroopan Unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklan soveltamisesta vähämerkityksiseen tukeen

## Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että se, huomioon ottaen kuntalain 129 §:n takausten myöntämiselle asettamat edellytykset, myöntää 80 % omavelkaisen takauksen Loviisan Asuntosäätiö sr:n lähitulevaisuudessa ottamalle säätiön kiinteistöjen korjauskustannuksiin käytettävälle lainalle. Lainalla on tarkoitus kattaa Loviisan Asuntosäätiö sr:n kiinteistöjen korjauskustannuksia. Hankkeilla, joita rahoituksella katetaan, ylläpidetään säätiön kiinteistöjen kuntoa.

Takauksen ehdot:

1. Loviisan kaupungin omavelkainen takaus kattaa 80 % lainan (500 000 euroa) pääomasta.
2. Omavelkainen takaus on voimassa koko laina-ajan.
3. Omavelkaisesta takauksesta peritään vuosittain 3,8 % 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 takausprovisio määrää, mikäli luokituslaitoksen arviointi tai komission tiedoksianto 2008/C155/02 antavat siihen aiheita takausprovisio markkinaehtoisuuden säilyttämiseksi.
5. Loviisan Asuntosäätiö sr antaa Loviisan kaupungin omavelkaiselle takaukselle vastavakuuksia seuraavasti:  
Vastavakuudeksi kaupungin myöntämälle omavelkaiselle takaukselle säätiö tarjoaa tarvittavan määrän kiinteistöllä 434-484-9-298 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 säätiössä tehdään omistusjärjestelyitä.

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.

Lisäksi Loviisan kaupunki päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se myöntää Loviisan Asuntosäätiö sr:lle tuen, joka on määrältään 180 000 euroa, ja joka myönnetään vähämerkityksisenä eli ns. de minimis -tukena. Tuen myöntämisessä noudatetaan komission asetusta (EU) N:o

2023/2831, annettu 13 päivänä joulukuuta 2023, Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklan soveltamisesta vähämerkityksiseen tukeen.

Päätös

Päätös ehdotuksen mukainen.