

Loviisan kaupunki
Mannerheiminkatu 4
PL 77
07901 Loviisa

TYTÄRYHTIÖN LAINATAKAUSPYYNTÖ

Loviisa Kodit Oy pyytää Loviisan kaupungilta 100 % omavelkaisen takauksen 3.000.000,00 euron lainalle, jolla rahoitetaan Loviisa Kodit Oy:n aikaisempina vuosina kertyneen kiinteistöjen korjausvelan kustannusten kattamista. Loviisa Kodit Oy on laatinut kaikista kiinteistöistään kunnossapitotarveselvitykset ja näin yhtiöllä on tiedossa korjausvelan määrä, jonka kattamiseksi em. lainasumma käytetään. Kyseessä on asuntoyhtiön vapaaehtoiseen omistajapolitiikkaan liittyvät hankkeet, joiden tarkoituksena on ylläpitää kiinteistöjen kuntoa.

Yhtiön kiinteistöjen korjausvelka jakaantuu seuraavalla tavalla;

Runkorakenteet	35 000,00 €
Julkisivut	280 000,00 €
Vesikatot	261 000,00 €
Ympäröivät rakenteet	122 000,00 €
Piha-alueet	53 000,00 €
Lämmitysjärjestelmät	123 000,00 €
Käyttövesijärjestelmät	613 000,00 €
Viemärijärjestelmät	494 000,00 €
Ilmanvaihto	113 000,00 €
Sähköljärjestelmät	50 000,00 €
Huoneistoremontit	865 000,00 €
Yhteensä	3 009 000,00 €

Loviisa Kodit Oy on kilpailuttanut lainan ja päättänyt nostaa lainan kokouksessaan 29.8.2024 edullisimman tarjouksen jättäneeltä Kuntarahoitus Oyj:ltä. Luoton kokonaismäärä on 3.000.000,00 €. Luottomuoto on tasalyhenteinen velkakirja, jossa lyhennystä sekä korkoja maksetaan kuuden (6) kuukauden välein ja laina-aika on kolmekymmentä (30) vuotta. Lainan korko on 12 kk Euribor-korko ja marginaali 0,680 % p.a. (hinnoittelukatko 5 vuoden välein).

Lainan vakuudeksi Loviisa Kodit Oy tarvitsee Loviisan kaupungin 100 % omavelkaisen takauksen, joka kattaa nostettavaksi tulevan lainan koko sen laina-ajalta sekä lainan liitännäiskustannukset. Liitännäiskustannuksilla tarkoitetaan lainan korkoja, viivästyskorkoja, kuluja ja maksuja. Takauspäätöksen tulee kattaa täysimääräisenä myös rahoituksen koko elinkaari. Mikäli valtuuston takauspäätöksessä olisi lisäksi poikkeuksellisesti rajoitettu takauksen voimassaoloaikaa, Kuntarahoituksen käytäntönä on, että määräajan päättymispäivän on tällöin oltava vähintään kuusi kuukautta myöhempi kuin lainan viimeinen takaisinmaksupäivä.

Kuntarahoitus edellyttää nostettavalle rahoitukselle kunnan, kuntayhtymän, hyvinvointialueen tai hyvinvointiyhtymän 100 prosentin omavelkaista takausta, mikäli Kuntarahoituksen asiakas on kuntien tai kuntayhtymien kokonaan omistama tai niiden määräämisvallassa oleva yhteisö. Lisäksi takaajan tulee allekirjoittaa ennen lainan myöntämistä takaajalomake.

Kuntalain 129 §:n 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. 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. Lisäksi on huomioitava, mitä EU:n toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Soveltamisesta annetun tiedonannon mukaan takaus ei ole valtiontukea ainakaan silloin, kun lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa, takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti ja takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta.

Loviisa Kodit Oy perustelee 100 % takauksen myöntämistä sillä, että yhtiön asukasvalinnat tapahtuvat sosiaalisin perustein ja yhtiö on Aran yleishyödylliseksi nimeämä yhteisö. Lisäksi Loviisa Kodit Oy:n toiminta katsotaan kuuluvaksi kunnan perustehtäviin ja asukasvalintaa valvotaan. Lisäksi voidaan todeta, että kaupungin alueella ei ole muuta vuokra-asuntotuotantoa riittävästi taikka ylipäättäen ole riittävästi asuntoja tarjolla. Näin voidaan katsoa, että mainittujen edellytysten täytyessä, kyse on yleishyödyllisestä ja kuntalaisille välttämättömästä palvelusta. Taattava yhteisö palvelee tällöin kunnan ja kuntalaisten etua.

ARA-vuokra-asuntoja eli aravavuokrataloja ja -asuntoja sekä korkotukilain mukaan tuettuja vuokra-asuntoja koskevat laissa säädetyt käyttö- ja luovutusrajoitukset. Rajoitusten tarkoituksena on pitää asunnot riittävän pitkään vuokratyössä ja niiden asumiskustannukset kohtuullisina. Rajoitukset kohdistuvat asuinrakennukseen ja sen omistavan yhtiön osakkeisiin sekä aravalainoitettun asuinhuoneistoon ja sen hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin. Rajoitukset koskevat asuntojen pitämistä vuokratyössä, asukkaiden valintaa, vuokrien määrittämistä omakustannusperiaatteella sekä jälkilaskelman laatimista sekä myös vuokra-asuntojen ja niitä omistavan yhtiön osakkeiden luovutusta.

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

Nostettava pitkäaikainen laina (30 vuotta), jonka lyhennykset eivät rasita yhtiön taloutta merkittävästi, mahdollistaa Loviisa Kodit Oy:lle keinon kerätä pitkällä aikavälillä pääomaa, jolla pystytään tulevaisuudessa rahoittamaan suuremmat peruskorjaukset suunnitelmallisesti sekä oikea aikaisesti.

Mikäli Loviisan kaupunki ei myönnä yhtiölle takausta ko. lainaan, joutuu yhtiö 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 yhtiön siihen tilanteeseen, ettei joidenkin kiinteistöjen asumisolosuhteet enää täytä määräyksiä.

Ystävällisin terveisin,



Ville Salmi
toimitusjohtaja
Loviisa Kodit Oy