

Omavelkainen takaus Pudasjärven Vuokratalot Oy:lle Hirsikerrostalohankkeen, Kauppatie 10 korkotukilainalle

1036/02.07.00/2020

KH 28.01.2020 § 28

Pudasjärven Vuokratalot Oy on kokouksessaan 14.1.2020 päättänyt Hirsikerrostalohankkeen, Kauppatie 10 uudiskohteen korkotukilainan otosta.

Pudasjärven Vuokratalot Oy on saanut 19.12.2019 Hirsikerrostalohankkeen, Kauppatie 10 rakentamiseen ARA:n osapäätöksen korkotukilainasta ja investointiavustuksesta. ARA on tällä päätöksellä hyväksynyt kohteen rakennussuunnitelmat ja kustannukset.

Rakennushanke käynnistyy alkuvuodesta 2020. Päätöksen mukaan hankkeen korkotuettavat kustannukset ovat enintään 8 397 500 euroa ja avustettavat kustannukset enintään 2 026 600 euroa. Kerrostalohanke voidaan jakaa kahteen osaan:

- | | |
|------------------------------------|-------------------|
| - Vuokra-asunnot 38 kpl | Hinta 5 884 800 € |
| - Kehitysvammaisten asunnot 15 kpl | Hinta 2 026 000 € |

Korkotukilaina on kilpailutettu, jossa lainatarjouksia pyydettiin seitsemältä eri rahoittajalta. Lainatarjous saatiin Kuntarahoitus Oyj:ltä.

Kuntarahoitus Oyj:n hyväksytyn tarjouksen mukainen lainamäärä vuokra-asunnoille on 5 884 800 €, laina-aika 41 vuotta ja korkovaihtoehto euribor 12 kk + 0,950 % marginaali. Lainan vakuudeksi tarvitaan Pudasjärven kaupungin omavelkainen takaus koko lainamäärälle.

Kehitysvammaisten asunnoille Ara on myöntänyt investointiavustusta 506 650 € ja loppuosalle korkotukilaina, joka on kilpailutettu. Kuntarahoitus Oyj: n hyväksytyn tarjouksen mukainen lainamäärä on 1 519 950 €, laina-aika 41 v ja korkovaihtoehto euribor 12 kk + 0,950 € marginaali. Lainan vakuudeksi tarvitaan Pudasjärven kaupungin omavelkainen takaus koko lainamäärälle.

Kaupungin on valtiontukiviranomaisena 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 unionin on pyrkinyt selventämään valtiontukisäännöksiä antamalla tiedonantoja. Komissio on antanut takausten osalta tiedonannon valtiontukisäännösten soveltamisesta valtiontukiin takauksina (2008/C155/02).

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 takauksen missään vaiheessa kata enempää kuin 80 prosenttia lainan saamisen tai muun rahoitussopimuksen määrästä. Tappioiden on jakauduttava samassa suhteessa ja samalla tavalla lainan antajan ja takaaajan kesken.
- Takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta. Tiedonannossa on todettu edelleen, että jos jokin edellytyksistä ei täyty, se ei tarkoita, että takauksen automaattisesti katsottaisiin valtiontueksi.

Valtion ottamasta riskistä olisi yleensä perittävä takauksen ja vastatakauksen kohteena olevaan määrään perustuva asianmukainen takausmaksu. Kun takauksesta maksettu hinta on vähintään yhtä korkea kuin vastaava rahoitusmarkkinoilla esiintyvä takauksen viitemaksu, takauksen ei ole tukea.

Lähtökohtaisesti yhtiön omistuspohjalla ei ole merkitystä tarkasteltaessa valtiontukimääräysten ja -säännösten soveltamista.

Kuntakonsernin yhteinen etu on, että konsernin yhtiöillä on mahdollisuus edulliseen rahoitukseen ja kuntakonsernia ohjataan kokonaisuutena. Pudasjärven Vuokratalot Oy on Pudasjärven kaupungin kokonaan omistama vuokrataloyhtiö. Pudasjärven Vuokratalot Oy on perustettu kehittämään paikallista vuokra-asuntotuotantoa. Yhtiön toiminta on vakiintunutta ja pitkäaikaista.

Pudasjärven Vuokratalojen asuntotuotantoon liittyvän lainan takaaminen kuuluu kaupungin toimialaan, sillä kaupungin on luotava alueellaan yleiset edellytykset asunto-olojen kehittämiseksi ja edistettävä asuntotuotantoa.

Pudasjärven Vuokratalojen asuntotuotanto on pääosin rahoitettu lainarahoituksella, jolloin vakavaraisuutta kuvaavat tunnusluvut ovat yleensä heikkoja. Vakavaraisuutta kuvaavan omavaraisuusasteen kriittinen raja on 10 %.

Komission takaustiedonannossa edellytetyn mukaisesti voidaan katsoa

- Pudasjärven Vuokratalot Oy:n olevan vakavarainen ja taloudeltaan kunnossa; sekä
- takauksen laajuus voidaan mitata asianmukaisesti ja takauksen liittyy tiettyyn rahoitustoimeen, sekä sille on asetettu kiinteä enimmäismäärä ja sen voimassaoloaika on rajoitettu.

Komission takaustiedonannon mukaisesti takauksesta tulee periä markkinaehtoinen hinta.

Pudasjärven Vuokratalot Oy on hyväksynyt Kuntarahoitus Oyj:ltä lainatarjouksen, kaupungin 100 % omavelkaisella takauksella.

ARA:n ja kuntaliiton ohjekirje 15.11.2019 Kunnan takaus

ARA-asuntotuotantoa varten:

Kunnat voivat myöntää takauksia ARA-asuntotuotantoa varten kuntakonserniin kuuluville yrityksille ja muille yhteisöille. ARA:n myöntämät korkotuet ja avustukset sosiaalista asuntotuotantoa varten ovat EU-oikeuden mukaisia SGEI3-tukia ja ne täyttävät komission päätöksessä asetetut edellytykset. Kuntalain 129 §:ssä säädetään kuntien myöntämiä takauksia koskevista edellytyksistä. Pykälän mukaan kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden, jos se liittyy yhteisölle tai säätiölle annettuun palveluvelvoitteeseen eli yhteistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamiseen.

Näissä olosuhteissa, kun kyse on erityistä tukea asumisessaan tarvitseville ryhmille tarkoitettujen asuntojen rakentamisesta, on perusteltua katsoa, että kaupungin Pudasjärven Vuokratalon lainalle antama omavelkainen takaus ei vääristä tai uhkaa vääristää kilpailua taikka vaikuta haitallisesti jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Valtiontukisääntelyn näkökulmasta järjestely mahdollistaa kaupungin 100 %:n omavelkaisen takauksen antamisen.

Kuntarahoituksen toiminta on komission takaustiedoksiannon mukaisesti ilmoitettu (notifioitu) ja on katsottu, ettei se ole markkinoilla toimiva rahalaitos eikä takaus sille näin ollen vinouta markkinoita.

Asian on valmistellut kaupunginjohtaja Tomi Timonen, puh. 050 454 8230.

Kaupunginjohtajan esitys:

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että

1. valtuusto myöntää omavelkaisen takauksen Pudasjärven Vuokratalot Oy:lle vuosina 2020-2021 toteutettavaan Pudasjärven Vuokratalot Oy:n Hirsikerrostalo, Kauppatie 10 uudishankkeelle Kuntarahoitus Oyj:ltä nostettaville 5 884 800 euron ja 1 519 950 euron korkotukilainoille seuraavin lainaehdoin:
 - Korko: Euribor 12 kk + 0,950 % marginaali. Marginaali on voimassa kymmenen vuotta.
 - Laina-aika: 41 vuotta
2. Pudasjärven kaupunki perii takauksesta Pudasjärven Vuokratalot Oy:ltä takausprovisiona 0,50 %. Pudasjärven Vuokratalot Oy:n tulee hakea kiinnitykset rakennushankkeen kiinteistöihin ja luovuttaa panttikirjat Pudasjärven kaupungille vastavakuudeksi.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi esityksen yksimielisesti.

--

Merkitään pöytäkirjaan, että Pudasjärven Vuokratalot Oy:n toimitusjohtaja Jouko Väänänen esitteli asiaa kokouksessa. Pudasjärven Vuokratalot Oy:n hallituksen jäsenet Paavo Tihinen, Marja Lantto ja Seija Turpeinen sekä varajäsen Onerva Ronkainen ilmoittivat esteellisyytensä hallintolain 28 §:n

yhteisöjäävi perusteella ja Mari Kälkäjä (läheinen asianosainen) hallintolain 28 §:n osallisuusjäävi perusteella ja he poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Tomi Timonen toimi pöytäkirjanpitäjänä tämän asian kohdalla.