

As. Oy Pronssikartanon lainan takaus

Khall 11.09.2023 § 239
420/02.05.03/2023

Valmistelija

Valmistelu ja lisätiedot: Kunnanjohtaja Juha Majalahti, puh. 044 422 400.

Kunnanhallitus merkitsi kokouksessaan 19.6.2023 §198 suunnitellun kerrostalon pääpiirustukset ja kustannusarvion tiedokseen ja totesi As. Oy Pronssikartanon käynnistäneen kerrostalohankkeen urakkakilpailutuksen laadittujen suunnitelmien perusteella. Lisäksi kunnanhallitus valtuutti yhtiön pyytämään saatujen urakkatarjousten perusteella lainatarjoukset hankkeelle ja varautui esittämään valtuustolle, että valtuusto myöntäisi rahoitukselle kunnan omavelkaisen takauksen.

Kerrostalo rakennetaan As Oy Pronssikartanon lukuun. Kerrostalon on suunniteltu olevan ns. osaketalo, eli jokaisella huoneistolla on oma osakesarja. Vaikka kyseessä on vuokratalo, voidaan huoneistojen osakesarjoituksella jo perustamisvaiheessa mahdollistaa yksittäisten asuntojen myynti tulevaisuudessa. Kaikki As Oy Pronssikartanon osakkeet ovat Euran Vuokrakotien omistuksessa ja tarkoitus on että Vuokrakodit huolehtii kaikkien asuntojen vuokraamisesta.

Laadittujen laskelmien mukaan ei Euran Vuokrakodit Oy:n tämän hetkinen kassavirta riitä vastikkeiden, korkojen ja lainanlyhennysten maksamiseen. Vuokrakodin rahoitus asemamaan on kuitenkin tulossa tulevina vuosina muutos, kun vanhat etupanoitteiset lainat saadaan lyhennettyä kokonaan pois. Lisäksi rahoitusasemaa on suunnitelma parantaa realisoimalla osa vanhasta kiinteistö- ja asuntokannasta.

Edellä mainittujen seikkojen perusteella Vuokrakotien toimitusjohtaja sekä kunnan talouspäällikkö ovat päätyneet esittämään rakennettavan kerrostalon rahoitusmalliksi ns. bullet-lainaa. Bullet-lainaa ei lyhennetä laina-aikana lainkaan, vaan siitä makstetaan vain korot. Laina lyhennetään kerralla, laina-ajan päätyttyä. Näkemys on, että laina-ajan puitteissa Vuokrakotien maksuvalmius on parantunut merkittävästi ja näin laina-ajan lopulla voidaan neuvotella 10-25 vuoden tasalyhenteinen jatkolaina, jolla maksetaan nyt otettava bullet-laina pois.

Euran Vuokrakodit Oy pyysi 6 800 000 lainatarjousta perustettavan As. Oy Pronssikartanon puolesta vuokrakerrostalon rakentamiseen seuraavin ehdoin:

- **Lainamäärä:** 6.800.000 euroa
- **Laina-aika:** 5 vuotta
- **Lainan nosto:** Lainaa nostetaan hankkeen edistyessä ensimmäisen noston ollessa 15.1.2024 ja viimeisen arviolta 31.3.2025
- **Marginaalin tarkistus :** Marginaali sama, koko lainajakson ajan.
- **Korko:** 12 kuukauden euribor
- **Korokausi** 12 kuukautta
- **Lyhennykset:** Kertalyhenteinen bullet-laina, jonka takaisin maksu 31.3.2029. Korkojen maksu puolivuositain koronmaksun erääntymisen tahtiin.
- **Takaus:** Tarjousten saannin jälkeen koko lainapääomalle haetaan Euran kunnan takaus valtuustolta.

- **Salassapito:** Tarjoukset ovat julkisia niiltä osin, mitä julkisuuslaki ja hankintalaki määräävät. Muilta osin Tarjoukseen tulee merkitä selkeästi mitkä tarjouksen tiedot ovat luottamuksellisia. Tarjouksen vertailuhinta on julkinen.
- **Voimassaolo** Tarjouksen tulee olla voimassa 3 kuukautta tarjousten jätön määräpäivästä. Tarjouksen on oltava perillä: 18.8.2023 kello 12:00

Tarjouspyyntö lähetettiin kuudelle rahoituslaitokselle, joista kaksi vastasi pyyntöön.

Euran Vuokrakodit Oy on kokouksessaan 5.9.2023 päättänyt esittää As. Oy Pronssikartanon hallitukselle, että Pronssikartano hyväksyy Oma Säästöpankin lainatarjouksen liittyen As. Oy Pronssikartanon lukuun rakennettavaan kerrostaloon liittyen.

Lisäksi Euran Vuokrakodit myönsi 1 360 000 omavelkaisen takauksen, joka on 20 % hankkeen kokonaiskustannuksista sekä päätti esittää Euran kunnanhallitukselle ja edelleen Euran valtuustolle, että valtuusto myöntää As. Oy Pronssikartanolle 5 440 000 euron omavelkaisen takauksen, joka on 80 % hankkeen kokonaiskustannuksista.

Oma Säästöpankki Oy:n tarjous on Euribor 12 kk + marginaali 0,80 %.

Kuntalain 15 luvun 129 §:n mukaan kunnan myöntämä takaus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää takausta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. 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. Lisäksi takaus tai muu vakuus voidaan myöntää, jos se perustuu lain perusteella hyväksytyyn tukiohjelmaan, yksittäiseen tukeen tai liittyy yhteisölle tai säätiölle annettuun palveluvelvoitteeseen.

Kunnan perimän takausmaksun määrittelyssä tulee huomioida takauksen riski. Euroopankomissio on määritellyt, että vastaperustetun yhtiön takausprovision tulisi olla vähintään 3,8 %.

Kaikissa tilanteissa kunnan tulee ottaa huomioon EU:n valtioneuvoston päätökset. Erityisen tärkeää on huomata, että valtioneuvoston päätökset on otettava huomioon myös niissä tilanteissa, missä takaus annetaan kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan kuntakonserniin kuuluvan yhteisön tai kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa olevan yhteisön velasta tai sitoumuksesta, jottei kilpailuolosuhteita vääristetä.

Komissio on pyrkinyt selvittämään valtioneuvoston päätösten soveltamista antamalla niistä erilaisia tiedonantoja. Komissio on antanut tiedonannon EY:n perussopimuksen 87 ja 88 artiklan (sittemmin SEUT 107 ja 108 artiklan) soveltamisesta valtioneuvostoon takauksina (2008/C 155/02).

Tiedonannon 3.2. kohdan mukaan seuraavien edellytysten täyttäminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen valtiontakaus (kunnan takaus) ole valtiontukea:

- lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa

- takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti (kiinteä enimmäismäärä ja rajattu voimassaoloaika)
- takaus ei kata missään vaiheessa enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen tai muun rahoituslaitoksen määräästä
- takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta
- EU-tiedonannossa on myös todettu, että jos jokin edellä mainituista edellytyksistä ei täyty, se ei tarkoita sitä, että takaus katsottaisiin automaattisesti valtiontueksi.

Kuntien on riittävän oikeusvarmuuden saavuttamiseksi perustelua pyrkiä lähtökohtaisesti noudattamaan tiedonannossa määritellyjä vaatimuksia. Mikäli kunta poikkeaa tiedonannossa määritellyistä vaatimuksista, niin kunnalla on näyttötaakka siitä, että takaukseen ei sisälly kiellettyä valtiontukea.

Lainanottajalla ei ole taloudellisia vaikeuksia. Annettava takaus on enimmäismäärältään 5.440.000 euroa ja se on sidottu lainan voimassaoloon. Kunnan takaus on 80 % lainapääomasta. Takausprovisio määräytyy aikaisempien vastaavien takausten mukaisesti 1,0 %:ksi. Takauksen ei katsota sisältävän kiellettyä valtiontukea, koska kunta on Eurassa pääasiallinen vuokra-asuntotoimija, eikä kuntaan ole toteuttanut eikä toteutumassa vuokra-asuntotuotantoa kuluvan vuosituhaten aikana.

Kuntalain mukaan kunnan myöntämästä takauksesta päättää valtuusto.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Juha Majalahti

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että valtuusto myöntää As. Oy Pronssikartanolle 5 440 000 euron omavelkaisen takauksen, joka on 80 % hankkeen kokonaiskustannuksista.

Takauksesta peritään 1,0 %:n provisio. Lainan vakuudeksi haetaan kiinnitystä As. Oy Pronssikartanon rakentamasta kiinteistöstä.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Pöytäkirjamerkintä: kunnanhallituksen puheenjohtaja Harri Lehtonen, kunnanhallituksen jäsen Maaret Vainio, talouspäällikkö Lauri Ämmälä ja yrityskoordinaattori Ilkka Mäkinen ilmoittivat esteellisyytensä ja poistuivat kokouksesta ko. asiakohdan käsittelyn ajaksi.

Kunnanhallituksen varapuheenjohtaja Päivi Kyllönen toimi kokouksen puheenjohtajana ko. asiakohdan käsittelyn ajan.