

As. Oy Pronssikartanon lainan takaus

Khall 11.09.2023 § 239

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 Vuokratotien omistuksessa ja tarkoitus on että Vuokratodit huolehtii kaikkien asuntojen vuokraamisesta.

Laadittujen laskelmien mukaan ei Euran Vuokratodit Oy:n tämän hetkinen kassavirta riitä vastikkeiden, korkojen ja lainanlyhennysten maksamiseen. Vuokratodin 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 Vuokratotien 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 Vuokratotien maksuvalmius on parantunut merkittävästi ja näin laina-ajan lopulla voidaan neuvotella 10-25 vuoden tasalyhenteinen jatkolaina, jolla maksetaan nyt otettava bullet-laina pois.

Euran Vuokratodit 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 palveluveloitteeseen.

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 valtioneuoksi.

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

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 valtioneuoa, koska kunta on Eurassa pääasiallinen vuokra-asuntotoimija, eikä kuntaan ole toteuttanut eikä toteutumassa vuokra-asuntotuotantoa kuluvan vuosittuuhannen 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.

Valt 18.09.2023 § 40

Kunnanhallituksen päätösehdotus

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

Valtuusto hyväksyi yksimielisesti kunnanhallituksen ehdotuksen.

Pöytäkirjamerkintä: puheenjohtaja tiedusteli ennen asian käsittelyä voidaanko kokouksessa pitää tauko. Valtuusto hyväksyi tämän yksimielisesti. Tauko kesti 18:42-19:47.

Tauon jälkeen puheenjohtaja totesi, että kaikki nimenhuudossa läsnäolleet valtuutetut ja varavaltuutetut ovat palanneet kokoukseen.

Valtuutetut Harri Lehtonen, Juha Myllykoski, Mikko Rintamaa, Maaret Vainio ja Rauli Helin sekä talouspäälikkö Lauri Ämmälä ilmoittivat esteellisyytensä ja poistuivat kokouksesta ko. asiakohdan käsittelyn ajaksi 19:50-19:51. Yrityskoordinaattori Ilkka Mäkinen ilmoitti esteellisyytensä ja poistui kokouksesta ko. asiakohdan käsittelyn ajaksi eikä palannut kokoukseen.

Varavaltuutetut Tiina Vihavainen, Tero Setälä ja Päivi Kyllöinen olivat kokouksessa läsnä ko. asiakohdan käsittelyn ajan

Khall 08.01.2024 § 5

Valmistelija

Valmistelu ja lisätiedot: vs. kunnanjohtaja Kari Kankaanranta, puh. 044 422 4020.

As. Oy Pronssikartanon rakentaminen on lähtenyt käyntiin suunnitellusti.

Valtuusto myönsi päätöksellään 18.09.2023 § 40 As. Oy Pronssikartanolle 5 440 000 euron omavelkaisen takauksen, joka on 80 % kerrostalohankeeseen kokonaiskustannuksista. Takauksesta sovittiin perittäväksi 1,0 %:n provisio. Lisäksi lainan vakuudeksi haetaan kiinnitystä As. Oy Pronssikartanon rakentamasta kiinteistöstä.

Alkuperäisessä Oma Säästöpankilta saadussa tarjouksessa Euran kunnalta odotettiin 100 % takausta. Tämä johtuu alkuperäisessä tarjouspyynnössä olleesta virheellisestä odotuksesta, että kunnan takaus voisi olla 100 %. Euroopan Unionin valtioneuvoston mukana kunnan yritykselle antama takaus voi olla enintään 80% kokonaislaina-summasta.

Ennen takauksen valtuustokäsittelyä Euran kunnanjohtaja sopi Oma SP:n yritysasiakkuusjohtajan kanssa, että Euran kunnan 80 % takaus riittää, mikäli Euran Vuokrakodit antavat 20 % takauksen. Lainaneuvotteluja ja asian käsittelyä vietiin eteenpäin tällä olettamalla. Lainaa nostettaessa Oma Säästöpankki vetäytyi kunnanjohtajan ja yritysasiakkuusjohtajan sopimuksesta ja pyysi Euran kunnalta 100 % takausta. Kuten jo edellä todettiin 100 % takaus ei ole valtioneuvoston mukainen.

Euran Vuokrakodit Oy:n toimitusjohtaja ja kunnan talouspäälikkö ovat käyneet neuvotteluja Oma SP:n kanssa ja pyrkineet löytämään ratkaisua. Oma SP haluaa neuvotella lainanehtoja uudelleen mikäli kunnan 100 % takaus ei ole mahdollinen. Valtuuston tekemä takaus on lainvoimainen vain alkuperäisen päätöksen mukaisesti. Mahdollista olisi antaa Euran Vuokrakodit Oy:ltä lisävaluutena kiinnityksiä olemassa olevaan kiinteistökantaan. Tämä vaatii kuitenkin Euran Vuokrakotien ja konsernijohdon hyväksynnän. Lainanmarginaalin muuttuminen aiheuttaisi tarpeen käsitellä valtuuston takauspäätöksen uudelleen voimassa olevin ehdoin.

Hankkeen etenemisen turvaamiseksi päätti kunnanhallitus kokoukseen 18.12.2023 § 376 lisätä As Oy. Pronssikartanon kunnan konsernitiliin ja myöntää tälle 1.000.000 euron limiitin.

As Oy Pronssikartanon ja Oma Säästöpankin neuvottelut eivät saavuttaneet toivottua loipputulosta ja Pronssikartanon hallitus päätti kilpailuttaa lainan uudelleen seuraavin ehdoin:

- Lainamäärä: 6.800.000 euroa
(kuusimiljoonaa kahdeksansataatuhatta euroa).
- Laina-aika: 5 vuotta
- Lainan nosto: Lainaa nostetaan hankkeen edistyessä ensimmäisen noston ollessa 15.2.2024 / sopimuksen mukaan ja viimeisen arviolta 31.3.2025
- Marginaalin tarkistus: Marginaali sama, koko lainajakson ajan.
- Korko: 12 kuukauden euribor
- Korkokausi: 12 kuukautta
- Korkoindikaatio: 8.1.2024
- Lyhennykset:
- Kertalyhenteinen bullet-laina, jonka takaisin maksu 31.3.2029. Korkojen maksu puolivuositain koronmaksun erääntymisen tahtiin.
- Takaus: Tarjousten saannin jälkeen 80 % lainapääomasta haetaan Euran kunnan takaus valtuustolta. Euran Vuokrakotien hallitukselta haetaan 20 % takaus sekä mahdollisuutta käyttää reaalivakuutena Keskitie 6. Vakuuden antaminen vaatii myös Euran kuntakonsernijohtoon hyväksynnän.

Tarjousten jättöaika päättyy 8.1.2024 kello 12:00.

Esittelijä vs. kunnanjohtaja Kari Kankaanranta

Päätösehdotus Päätösehdotus tehdään kokouksessa.

Asian käsittely: As Oy Pronssikartano pyysi uudet tarjoukset 5 pankilta. Tarjouspyyntöön vastasi kaksi pankkia. Edullisimman tarjouksen antoi Nordea Bank Oyj, jonka tarjous on Euribor 12 kk + marginaali 0,79 % ehdolla, että Euran kunta antaa 80 % omavelkaisen takauksen ja Euran Vuokrakodit Oy 20 % omavelkaisen takauksen sekä vuokraoikeuden kiinnityksen Keskitie 6.

Kokouksen kuluessa vs. kunnanjohtaja Kari Kankaanranta teki seuraavan päätösehdotuksen:

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

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

Lisäksi kunnanhallitus esittää konserniohjeena Euran Vuokrakotien hallitukselle, että Vuokrakotien hallitus myöntää 20 % omavelkaisen takauksen As. Oy Euran Pronssikartanolle sekä antaa pankille Keskitie 6 vuokraoikeuden kiinnityksen.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Pöytäkirjamerkintä: talouspäällikkö Lauri Ämmälä toimi asiantuntijana esitellen As. Oy Euran Pronssikartanon saamat rahaoitustarjoukset, jonka jälkeen kunnanhallituksen, kunnanhallituksen jäsen Maaret Vainio ja talouspäällikkö Lauri Ämmälä esteellisyytensä poistuivat kokouksesta ko. asiakohdan käsittelyn ajaksi kello: 16:15-16:30. Pöytäkirjanpitäjänä toimi ao. asiakohdassa vs. kunnanjohtaja Kari Kankaanranta.

Khall 15.01.2024 § 12
420/02.05.03/2023

Valmistelija **Valmistelu ja lisätiedot:** vs.kunnanjohtaja Kari Kankaanranta, puh. 044 422 4022.

Asia on käsitelty virheellisessä järjestyksessä, koska kokouksessa on ollut läsnä esteellinen henkilö. Asia käsitellään uudelleen aiemman esittelyn perusteella.

Esittelijä vs. kunnanjohtaja Kari Kankaanranta

Päätösehdotus Kunnanhallitus kumoaa ja poistaa 8.1.2024 (§ 5) päätöksen.

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

Takauksesta peritään 1,0 %:n provisio. Lainan vakuudeksi haetaan kiinnitystä As. Oy Euran Pronssikartanon rakentamasta kiinteistöstä. Lisäksi kunnanhallitus esittää konserniohjeena Euran Vuokrakotien hallitukselle, että Vuokrakotien hallitus myöntää 20 % omavelkaisen takauksen As. Oy Euran Pronssikartanolle sekä antaa pankille Keskitie 6 vuokraoikeuden kiinnityksen.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Pöytäkirjamerkintä: kunnanhallituksen puheenjohtaja Harri Lehtonen, kunnanhallituksen jäsen Maaret Vainio ja talouspäällikkö Lauri Ämmälä ilmoittivat esteellisyytensä ja poistuivat kokouksesta ko. asiakohdan käsittelyn ajaksi kello 16:05-16:08

Kunnanhallituksen varapuheenjohtaja Päivi Kyllönen toimi kokouksen puheenjohtajana ko. asiakohdan käsittelyn ajan. Pöytäkirjanpitäjänä toimi ao. asiakohdassa vs. kunnanjohtaja Kari Kankaanranta.