

Loviisa Kodit Oy:n lainantakaushakemus

KH 04.12.2023 § 341
1045/02.05.03/2023

Valmistelijat

Hallintojohtaja Elina Amnell-Holzhäuser
Kaupunginjohtaja Jan D. Oker-Blom

Tiivistelmä

Loviisa Kodit Oy:n hallitus on kokouksessaan 12.9.2023 päättänyt pyytää rahoituslaitoksesta kilpailutuksen jälkeen otettavalle lainalle Loviisan kaupungin 100 %:n omavelkaista takausta. Lainasumma on 3 000 000 euroa.

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

Alla ilmenevin perustein esitetään, että kaupunki myöntää Loviisa Kodit Oy:n nostamalle lainalle yhtiön pyynnön mukaisesti kaupungin 100 % takauksen kattaen lainan ja sen liitännäiskustannukset. Täysimääräisen omavelkaisen takauksen myöntäminen yhtiölle noudattaa kuntalakia ja EU:n valtiontukisääntelyä.

Vaikutustenarviointi

Takausprovisiot kirjataan kaupungin rahoituserien tuloksi. Takausprovisiot kasvattavat kaupungin rahoitustuottoja. Takaukset lisäävät kaupungin takausvastuita. Takauksille vaaditaan riittävät vastavakuudet.

Päätöksellä tuetaan kaupungin strategian mukaista elinvoimaa koskevaa tavoitetta.

Lainan takauspyyntö

Loviisa Kodit Oy pyytää Loviisan kaupungilta, että kaupunki myöntää 100 %:n omavelkaisen takauksen kilpailutuksen jälkeen valitun rahoituslaitoksen kanssa neuvoteltavalle lainalle. Yhtiö on kilpailuttanut lainan ja päättänyt kokouksessaan 12.9.2023 nostaa lainan edullisimman tarjouksen jättäneeltä Kuntarahoitus Oyj:ltä. Kuntarahoitus Oyj:n luotonannon edellytyksenä on kunnan täysimääräinen (100 %) omavelkainen takaus, mikäli Kuntarahoitus Oyj:n asiakas on kuntien tai kuntayhtymien kokonaan omistama tai niiden määäämisvallassa oleva yhteisö. Takaajan tulee lisäksi ennen lainan myöntämistä allekirjoittaa takaajalomake. Takauksen tulee kattaa nostettavaksi tuleva laina koko sen laina-ajalta sekä lainan liitännäiskustannukset, joita ovat lainan korot, viivästyskorot, kulut ja maksut. Takauspäätöksen tulee kattaa täysimääräisenä koko rahoituksen elinkaari. Mikäli valtuuston takauspäätöksessä olisi lisäksi poikkeuksellisesti rajoitettu takauksen voimassaoloaikaa, Kuntarahoitus Oyj:n käytäntönä on, että määräajan päättymispäivän on tällöin oltava vähintään kuusi kuukautta myöhempi kuin lainan viimeinen takaisinmaksupäivä.

Kuntarahoitus Oyj:ltä nostettavan lainan ehdot ovat:

- Lainan määrä on 3 000 000,00 euroa.

- Luottomuoto tasalyhenteinen velkakirja, jossa lyhennystä sekä korkoja maksetaan 6 kuukauden välein.
- Laina-aika on 30 vuotta.
- Lainan korko on 12 kk euribor-korko ja marginaali 0,630 % p.a. Hinnoittelukatko viiden vuoden välein.

Takauspyyntöä on perusteltu siten, että rahoituksella katetaan yhtiön aikaisempina vuosina kertyneen kiinteistöjen korjausvelan kustannusten kattamista. Täysimääräisen takauksen pyytämistä on perusteltu siten, että yhtiön asukasvalinnat tapahtuvat sosiaalisin perustein ja yhtiön toiminta katsotaan kuuluvaksi kunnan perustehtäviin ja asukasvalintaa valvotaan. Lisäksi kaupungin alueella ei ole muuta vuokra-asuntotuotantoa riittävästi taikka ylipäänsä riittävästi asuntoja tarjolla. Näin ollen on kyse yleishyödyllisestä ja kuntalaisille välttämättömästä palvelusta.

Takauspyynnön mukaan yhtiö on Aran yleishyödylliseksi nimeämä yhteisö. Ara-vuokra-asuntoja, eli aravavuokrataloja ja -asuntoja sekä korkotukilain mukaan tuettuja vuokra-asuntoja koskevat laissa säädetty käyttö- ja luovutusrajoitukset.

Loviisa Kodit Oy esittää, että takauksesta maksetaan kaupungille vuosittain 0,5 prosentin suuruinen provisio takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta.

Hakemuksen mukaan nostettava pitkäaikainen laina, jonka lyhennykset eivät rasita yhtiön taloutta merkittävästi, mahdollistaa yhtiön keinon kerätä pitkällä aikavälillä pääomaa, jolla voidaan tulevaisuudessa rahoittaa suuremmat peruskorjaukset suunnitelmallisesti ja oikea-aikaisesti.

Hakemuksen mukaan takauksen myöntämättä jättäminen johtaisi siihen, että yhtiö joutuisi 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 tilanteeseen, ettei joidenkin kiinteistöjen asumisolosuhteet enää täytä määräyksiä.

Loviisa Kodit Oy on antanut selvityksen yhtiön taloudellisesta tilanteesta. Selvityksessä todetaan yhtiön taloudellisen tilanteen olevan tällä hetkellä vähintään tyydyttävä. Yhtiön luottoluokitus on AA, hyvä (Suomen Asiakastieto Oy, 20.11.2023). Yrityksen toimialan maksuhäiriön riski on keskimääräistä matalampi. Yhtiö on hoitanut kaikki maksuvelvoitteensa ajallaan eikä sillä ole rekisteröityjä maksuhäiriömerkintöjä. Yhtiön taloudelliseen tilanteeseen vaikuttaa merkittävästi kohonneet ylläpito-, korjaus- ja korkokustannukset, joiden vuoksi vuokratasoa omistetuissa kiinteistöissä on nostettu. Nostettavan pitkäaikaisen lainan lyhennykset eivät rasita yhtiön taloutta merkittävästi.

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.

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. (21.5.2021/419)
- 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 valtioneuvoston päätöksen soveltamisesta tiedonannon EY:n perustamissopimuksen 87 ja 88 artiklan (sittemmin SEUT 107 ja 108 artiklan) soveltamisesta valtiontukiin takauksina (2008/C 155/02). Tiedonannon 3.2 kohdan mukaan seuraavien edellytysten täytyminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen valtiontakaus (kunnan antama takaus rinnastuu EU-oikeuden kannalta valtion antamaan tukeen) ole valtiontukea:

1. Lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa.
2. Takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti (takaus liittyy tiettyyn rahoitustoimeen, sille on asetettu kiinteä enimmäismäärä ja sen voimassa oloaika 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 valtiontukea.

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

Loviisa Kodit Oy on Loviisan Asunnot Oy:n omistama yhtiö. Loviisan kaupunki ei ole osakkaana Loviisa Kodit Oy:ssä. Loviisan kaupunki omistaa yksin Loviisan Asunnot Oy:n koko osakekannan.

Loviisa Kodit Oy:n toimialana yhtiöjärjestyksen mukaan on rakennuttaa ja hankkia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja sekä vuokrata niitä sosiaalisin perustein tai tarjota niitä käytettäväksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin.

Takaushakemuksen mukaan yhtiö on Aran yleishyödylliseksi nimeämä yhteisö ja sen toimintaa koskee lakiin perustuvat käyttö- ja luovutusrajoitukset.

Huomioon ottaen takauksen määrä ja yhtiön taloudellinen tilanne, josta yhtiö on antanut selvityksen, ei takauksen voida arvioida vaarantavan kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Huomioon ottaen yhtiön taloudellinen tila, ei takauksen myöntämisen voida arvioida sisältävän kaupungin kannalta merkittävää taloudellista riskiä.

Loviisa Kodit Oy:n toiminta on paikallista, eikä asuntojen tarjoaminen vaikuta EU:n jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Yhtiö antaa kaupungin omavalkaisesta takauksesta vastavakuudeksi kiinteistöön 434-10-1011-12 rakennuksineen parhaalla etusijalla olevia kiinnitettyjä panttikirjoja.

Loviisa Kodit Oy ei ole taloudellisissa vaikeuksissa. Oheismateriaalina esitetään yhtiön tilinpäätökset vuosilta 2021 ja 2022 ja yhtiön selvitys sen taloudellisesta tilanteesta.

Takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti. Takauksella on kiinteä enimmäismäärä ja rajattu voimassaoloaika. Takaus tulee olemaan yhtä pitkä laina-ajan kanssa.

Edellytyksen, että takaus ei kata missään vaiheessa enempää kuin 80 % lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä osalta todetaan, että kuntalaki, sen yksityiskohtaiset perustelut ja komission tiedoksianto 2008/C 155/02 mahdollistavat 100 %:n takauksen SGEI-perusteella. Kunta voi kuntalain ja takaustiedoksiannon pohjalta myöntää takauksen myös muulle kuin omistamalleen yhteisölle, kuntakonserniin kuuluvalla tai kunnan määräysvallassa olevalle yhteisölle, jos takaus myönnetään SGEI-tukena.

SGEI-palvelut (services of general economic interest) ovat yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluita. SGEI-palvelut eroavat muista palveluista siten, että viranomaisten on turvattava niiden tarjonta kaikissa olosuhteissa, vaikka markkinoilla ei aina olisi riittävästi palveluntarjoajia. EY:n tuomioistuimien on katsonut muun muassa sosiaalisen asuntotuotannon olevan SGEI-palvelu. Takaus voi komission tiedonannon mukaan olla määrältään yli 80 % lainasaamisen määrästä, mikäli yrityksen toiminta muodostuu ainoastaan sille asianmukaisesti tehtäväksi annetusta yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvästä palvelusta silloin, kun takaajana on viranomainen, joka tehtävän on antanut. Siten 100 % omavelkaisen takauksen myöntäminen on mahdollista SGEI-tukena. Kun takauksen kohteena olevan Loviisa Kodit Oy:n asunnot/rakennukset ovat saaneet, kuten hakemuksesta ilmenee, ARA:n tukea ja yrityksen toiminta ja asunnot ovat siten ARA-sääntelyn alaista, SGEI-tuelle asetetut vaatimukset täyttyvät ARA-sääntelyn vuoksi. Yrityksen toiminta on siten julkisen palveluvelvoitteen alaista. Tällöin kyseiselle yritykselle myönnettävä kaupungin takaus voidaan lukea kaupungin myöntämäksi SGEI-tueksi. SGEI-tuki on raportoitava komissiolle.

Takauksesta maksetaan markkinaperusteina hinta:
Suomen Asiakastieto Oy:n Rating-Alfa-yritysanalyysin mukaan Loviisa Kodit Oy kuuluu riskiluokkaan AA, Hyvä. Euroopan unionin komission antaman ohjeen mukaan markkinaehtoiset takausmaksut (safe harbour) pk-yritykselle, jonka riskiluokka on AA, on minimissään 0,4 %. Vuosittaiseksi takausprovisioksi esitetään 0,8 % laskettuna takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta.

Liite nro 1:
Takaushakemus

Oheismateriaali:
Loviisa Kodit Oy:n hallituksen kokouspöytäkirjaote 12.9.2023
Loviisa Kodit Oy:n tilinpäätös 2021
Loviisa Kodit Oy:n tilinpäätös 2022
Loviisa Kodit Oy:n selvitys taloudellisesta tilanteesta
Suomen Asiakastieto Oy:n Alfa-Rating-yritysanalyysi (Loviisa Kodit Oy)
Komission tiedonanto EY:n perustamissopimuksen 87 ja 88 artiklan soveltamisesta valtioneuvostoon takauksina (2008/C 155/02)

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Jan D. Oker-Blom

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että se, huomioon ottaen kuntalain 129 §:n takauksen myöntämiselle asettamat edellytykset, myöntää 100 % omavelkaisen takauksen Loviisa Kodit Oy:n lähitulevaisuudessa ottamalle yhtiön kiinteistöjen korjauskustannuksiin käytettävälle lainalle. Lainalla on tarkoitus kattaa Loviisa Kodit Oy:n kiinteistöjen korjauskustannuksia. Hankkeilla, joita rahoituksella katetaan, ylläpidetään yhtiön kiinteistöjen kuntoa.

Takauksen ehdot:

1. Loviisan kaupungin omavelkainen takaus kattaa 100 % lainan pääomasta.
2. Takaukset koskevat lainan pääoman lisäksi lainan liitännäiskustannuksia (korot, kulut, maksut, viivästyskorot).
3. Omavelkainen takaus on voimassa koko laina-ajan ja/tai niin kauan, kuin kohteita koskee laissa säädetty käyttö- ja luovutusrajoitukset.
4. Omavelkaisesta takauksesta peritään vuosittain 0,8 % suuruinen takausprovisio, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta per 31.12. ja maksetaan määräytymisajankohtaa seuraavan tammikuun loppuun mennessä Loviisan kaupungille.
5. Loviisa Kodit Oy antaa Loviisan kaupungin omavelkaiselle takaukselle vastavakuuksia seuraavasti:
Vastavakuudeksi kaupungin myöntämälle omavelkaiselle takaukselle yhtiö tarjoaa tarvittavan määrän kiinteistöllä 434-10-1011-12 sijaitseviin rakennuksiin sekä kiinteistöön parhaalla mahdollisella etusijalla olevia kiinnitettyjä panttikirjoja (sähköiset panttikirjat).

Tässä päätöksessä tarkoitettu tuki täyttää Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen 2012/21/EU asetetut edellytykset.

Loviisa Kodit Oy:n edellytetään noudattavan omistamiensa asuntojen ja rakennusten käytössä ja luovutuksessa ARA-tuen ehtoja (muun muassa asukasvalinta, vuokranmääritys, tuoton tuloutus, asuntojen pitäminen vuokrauskäytössä) koko takauksen voimassaolon ajan.

Loviisan kaupunki pidättää oikeuden vaatia lisävakuuksia, jos vakuuden arvo olennaisesti heikkenee tai yhtiössä 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.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Käsittely

Ruotsinkieliseen esityslistaan asian ehdotuksen 4. kohdan seuraava virke:

”4. Om proprieborgen tas årligen ut en garantiprovision om 1,0 % som räknas ut på återstoden av kapitalet för lånet som utgör objekt för garantiansvaret per 31.12 och utbetalas innan utgången av januari efter bestämningstidpunkten till Lovisa stad.”

korjataan muotoon:

”4. Om proprieborgen tas årligen ut en garantiprovision om 0,8 % som räknas ut på återstoden av kapitalet för lånet som utgör objekt för garantiansvaret per 31.12 och utbetalas innan utgången av januari efter bestämningstidpunkten till Lovisa stad.”

Markus Sjöholm ilmoitti esteellisyydestä (peruste: yhteisöjäävi) ja poistui kokoustilasta asian käsittelyn ajaksi. Markus Sjöholm oli poissa kokouksesta klo 17.57–18.33.

Agneta Alm ilmoitti esteellisyydestä (peruste: yhteisöjäävi) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Agneta Alm oli poissa kokouksesta klo 17.57–18.34.

Jari Kekkonen ilmoitti esteellisyydestä (peruste: yhteisöjäävi) ja poistui kokoustilasta asian käsittelyn ajaksi. Jari Kekkonen oli poissa kokouksesta klo 17.57–18.33.

Fredrik Böhme ilmoitti esteellisyydestä (peruste: yhteisöjäävi).

Petri Hakasaari ilmoitti esteellisyydestä (peruste: yhteisöjäävi).

Kaupunginhallitus päätti ennen asian käsittelyn aloittamista kuulla asiassa Loviisa Kodit Oy:n hallituksen puheenjohtajaa Petri Hakasaarta ja hallituksen jäsentä Fredrik Böhmeä.

Kuulemisen jälkeen Petri Hakasaari ja Fredrik Böhme poistuivat kokoustilasta asian käsittelyn ajaksi. Petri Hakasaari ja Fredrik Böhme olivat poissa asian käsittelyn ajan klo 18.04–18.33.

Petri Hakasaaren varajäsenenä asian käsittelyn ajan oli Juha Karvonen. Juha Karvonen osallistui kokoukseen asian käsittelyn ajan klo 18.04–18.32.

Päätös

Päätös ehdotuksen mukainen.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.