

Rautjärven Vuokratalot Oy:n pitkäaikaisen lainan takaus

Kh 11.04.2022 § 64
70/02.05.06/2022

Valmistelija

Eija Hämäläinen, hallintojohtaja
p. 040 354 0292, eija.hamalainen@rautjarvi.fi

Rautjärven Vuokratalot Oy:n toimitusjohtaja on päättänyt 5.4.2022 käynnistää yhdessä kunnan kanssa pitkäaikaisen lainan kilpailutuksen. Lainojen konvertointi yhdeksi lainaksi on kirjattu valtuuston päätöksen 13.12.2021 § 73 kiinteistöpoliittisen ohjelman selvityksen toimenpiteisiin, jolla pyritään pienentämään lyhennyseriä ja lainankorkomaksuja. Vuokrataloilla oli vuoden 2021 lopussa jäljellä lainaa yhteensä 2 256 350,90 €.

Otettavalle pitkäaikaiselle lainalle Rautjärven Vuokratalot Oy tarvitsee kunnanvaltuuston omavelkaisen takauksen enintään 1 750 0000 euron luotolle 25 vuoden maksuajalla. Luotolla korvataan ja yhdistetään 1.8.2022 Rautjärven Vuokratalojen kaksi lainaa, yhteismäärältään lainan nostohetkellä 1 749 156,19 euroa. Laina nostetaan kahdessa erässä entisten lainojen takaisinmaksuaikataulua myöten.

Kuntalain säännökset takauksen antamisesta

Kuntalain 129 §:n 1 mom. 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.

Kuntalain 129 §:n 2 mom. 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.

Vaadittavien vastavakuuksien ei tarvitse kattaa koko takaukseen liittyvää riskiä, vaan riittää, että ne kattavat kunnan riskienhallinnan näkökulmasta riittävän osan.

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään (Kuntalain 129 § 4 mom.).

Takaus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunnalla on tytäryhtiöille myönnettyjä lainojen takauksia yhteensä n. 2,5 miljoonaa euroa. Tämä uusi takaus korvaa vuokratalo - yhtiölle aikaisemmin annettujen lainojen takauksia 2,0 euroa. Takauksen aika pitenee muutamalla vuodella. Muutos ei vaikuta merkittävästi kuntakonsernin talouteen eikä kunnan kykyyn vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä.

Kunta ei saa myöntää takausta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Vastavakuutena annetaan takausta vastaava kiinteistökiinnitys, josta yhtiö antaa kunnalle panttikirjat.

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. Rautjärven Vuokratalot Oy on kunnan määräysvallassa oleva tytäryhtiö, koska kunta omistaa sen 100 %.

Euroopan unionin asettamat edellytykset takaukselle

Säännösten mukaan kunta 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 unioni on pyrkinyt selventämään valtiontukisäännöksiä antamalla tiedonantoja. Komissio on antanut takausten osalta tiedonannon valtiontukisäännösten soveltamisesta valtiontukiin takauksina. Komissio katsoo, että kaikkien seuraavien edellytysten täytyminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen takaus ole valtiontukea:

- Lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa
- Takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti
- Takaus liittyy tiettyyn rahoitustoimeen, sille on asetettu kiinteä enimmäismäärä ja sen voimassaoloaika on rajoitettu
- Takaus ei kata enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä
- Kun lainan tai taloudellisen sitoumuksen määrä pienenee ajan mittaan, taatun määrän on pienennyttävä samassa suhteessa siten, ettei takaus 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

Euroopan unionin asettamien edellytysten täytyminen Rautjärven Vuokratalojen tilinpäätös vuodelta 2021 oli toiminnan osalta ylijäämäinen. Yhtiö on suoriutunut lainojen lyhennyksistään ja asuntojen korjaus- ym. velvoitteistaan.

Takaus kohdistuu lainaan, jonka ehdot on määritelty yksiselitteisesti lainatarjouksessa. Takausta haetaan 100 % lainasaamisen määrästä. Euroopan unionin ehtona on, että takaus voi kattaa enintään 80 % takauksesta.

Tiedonannossa todetaan kuitenkin, että jos yksittäinen edellytys ei täyty, ei se vielä tarkoita, että takaus automaattisesti katsotaan valtiontueksi.

Takauksesta peritään vuosittain takausprovisio, jonka suuruus on 0,3 % taattavan lainan jäljellä olevasta lainapääomasta 31.12. Näin ollen lainanottaja maksaa takauksesta markkinaehtoisen hinnan, minkä se joutuisi maksamaan, jos laina olisi otettu yksityisestä rahalaitoksesta ilman kaupungin omavelkaista takausta.

Näiden perusteella arvioidaan, ettei kunnan omavelkainen takaus vääristä tai uhkaa vääristää kilpailua tai vaikuta haitallisesti jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Rautjärven Vuokratalot on kunnan 100 % omistama tytäryhtiö, jossa määräysvalta on kunnalla, joten valtiontukisääntelyn näkökulmasta järjestely mahdollistaa kunnan omavelkaisen takauksen antamisen.

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että kunnanvaltuusto myöntää Rautjärven Vuokratalot Oy:lle omavelkaisen takauksen maksimissaan 1 750 000 euron (miljoonaseitsemänsataaviisikymmentätuhatta) 25 vuoden pitkäaikaiseen luottoon sekä valtuuttaa kunnanhallituksen myöntämään takauksen Rautjärven Vuokratalot Oy:n tarjousten perusteella valitulle, yksilöidylle ja hyväksytylle kokonaistaloudellisesti edullisemmalle luotolle.

Kunta edellyttää takaukselle Rautjärven Vuokratalot Oy:n vastavakuuden kiinteistökiinnityksenä (panttikirjat), jonka suuruus vastaa takauksen määrää. Lisäksi kunnanvaltuusto valtuuttaa kunnanhallituksen hyväksymään esitetyn vastavakuuden.

Takauksesta peritään 0,3 %:n vuotuinen takausprovisio vuoden lopussa olevan luottomäärän mukaan. Lainan nostovuodelta takausprovisio peritään nostoajankohdasta lukien.

Päätös

Hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Taina Lonka ja Liisa Terävä poistuivat esteellisinä (yhteisöjäävi) tämän pykälän käsittelyn ajaksi.