

Forssa-Asunnot Oy:n lainalle annettava kaupungin omavelkainen takaus

154/02.05.06/2023

KH 27.03.2023 § 110

Valmistelija Talousjohtaja Timo Finning, puh. 040 6694 775,
timo.finning@forssa.fi

Kuntalain 14 §:n mukaan valtuusto päättää takaussitoumuksen tai muun vakuuden antamisesta toisen velasta.

Forssa-asunnot Oy:n hallitus hyväksyi kokouksessa 17.12.2019 yhtiön omistamien kiinteistöjen kehittämissuunnitelman. Kaupunginhallitus käsitteli suunnitelmaa kokouksessa 3.2.2020. Se antoi Forssa-asunnot Oy:lle konserniohjeessa tarkoitetun ennakkosuostumuksen kehittämissuunnitelman toteuttamiseen. Suunnitelman mukaan kiinteistö osoitteessa Siurilankatu 4 peruskorjataan. Kiinteistön julkisivu- ja parvekekorjausurakka on suunniteltu tehtäväksi vuonna 2023.

Forssa-asunnot Oy:n hallitus päätti hakea korjaushankkeen rahoittamiseen kaupungilta omavelkaisen lainatakauksen enintään 850.000 euron suuruiselle lainalle. Laina-aika on enintään 20 vuotta tai mikäli ARA myöntää hankkeelle korkotukilainan, laina-aika on 30 vuotta. Korko on vaihtuvakorkoinen 3 kuukauden, 6 kuukauden tai 12 kuukauden euribor-korkoon sidottu tai 3 vuoden, 5 vuoden tai 10 vuoden kiinteä korko. Korkotukilainan lyhennysehdot on määritelty korkotukiehdossa, muun lainan lyhennykset tasaerinä kaksi kertaa vuodessa. Takaus koskee myös mahdollisia velkakirjan mukaisia viivästys- ja perimisseuraamuksia.

Kaupungin takausten määrä Forssa-Asunnot Oy:n lainoista 31.12.2022 oli 9,56 miljoonaa euroa. Kaupungilla on hallussaan takauksia vastaavat vastavakuudet.

Kuntalain 15 luvun säännökset kunnan toiminnasta markkinoilla rajoittavat takauksen antamisen edellytyksiä. Kaupungilla on lain puitteissa mahdollisuus antaa takaus kilpailutilanteessa markkinoilla olevan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta, mikäli yhteisö kuuluu kuntakonserniin. Kuntalain 129 §:n mukaan kaikissa tilanteissa, riippumatta takauksen saajayhteisön omistussuhteista ja siitä toimiiko saaja kilpailutilanteessa markkinoilla vai ei, kunnan tulee ottaa huomioon, ettei kunnan myöntämä takaus saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää takausta, jos takaukseen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Vastavakuuksien ei tarvitse kattaa koko takaukseen liittyvää riskiä vaan riittää, että ne kattavat kunnan riskien näkökulmasta riittävän osan.

Kuntalain lisäksi takauksen antamisessa tulee huomioida EU:n valtioneuvoston päätökset. Euroopan Komissio on pyrkinyt selventämään valtioneuvoston päätösten soveltamista antamalla niistä erilaisia tiedonantoja. Komissio on antanut tiedonannon EY:n perussopimuksen 87 ja 88 artiklan (sitten SEUT 107 ja 108 artiklan) soveltamisesta valtioneuvoston päätöksiin (2008/C 155/02).

Komission antaman Tiedonannon 3.2. kohdan mukaan seuraavien edellytysten täyttäminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen kunnan takaus ole valtioneuvoston tukea:

1. lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa
2. takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti (kiinteä enimmäismäärä ja rajattu voimassaoloaika)
3. takaus ei kata missään vaiheessa enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä
4. takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta

Jos jokin edellä mainituista edellytyksistä ei täyty, se ei tarkoita sitä, että takaus katsottaisiin automaattisesti valtioneuvoston tueksi. Kuntien on riittävän oikeusvarmuuden saavuttamiseksi perustelua pyrkä lähtökohtaisesti noudattamaan määriteltyjä vaatimuksia. Mikäli kunta poikkeaa määriteltyistä vaatimuksista, niin kunnalla on näyttöä siitä, että takaukseen ei sisälly kiellettyä valtioneuvoston tukea.

Perustelut omavelkaisen takauksen myöntämiselle

Forssa-Asunnot Oy on kaupungin 100 prosenttisesti omistama yhtiö, jolloin sille on mahdollista myöntää takaus.

Forssa-Asunnot Oy:n anoma kaupungin takaus lainalle ei sisällä kaupungin kannalta merkittävää riskiä suhteutettuna Forssan kaupungin taloudelliseen tilanteeseen, vaikka lainapääoma on iso. Takausvastuun realisoituminen ei vaaranna kaupungin koko toimintaa eikä ole huomattava osa kunnan talousarvion kokonaissummasta.

EU:n valtioneuvoston päätösten edellytykset täyttyvät:

1. Forssa-Asunnot Oy:n taloudellinen tilanne on vakaa. Yhtiön viimeisen tilikauden tulos oli positiivinen, eikä yhtiö ole valtioneuvoston päätösten tarkoittamalla tavalla taloudellisissa vaikeuksissa.
2. Takauksen enimmäismäärä on 680 000 euroa, eli 80 prosenttia 850 000 euron lainasummasta. Takaus on voimassa 20 vuotta tai 30 vuotta, mikäli ARA myöntää hankkeelle korkotukilainan.
3. Forssan kaupungin omavelkainen takaus on 80 % lainasummasta.

4. Takauksesta peritään takausprovisio. Takausprovisio on vuosittainen korko, joka lasketaan taattavan lainan jäljellä olevasta pääomasta.

Kaupunginhallitus edellyttää lainan ottavan yhtiön luovuttavan kaupungille takauksia koskevan lainan pääoman ja sille määrätyn vuotuisen koron maksamiseksi vakuudet. Kaupunginhallituksen on tarkoituksenmukaista oikeuttaa talousjohtaja viranhaltijapäätöksin hyväksymään vastavakuudet.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Jari Kesäniemi, puh. 03 4141 5260
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto</p> <ol style="list-style-type: none">1. hyväksyy kaupungin antavan 680 000 euron omavelkaisen takauksen Forssa-Asunnot Oy:lle enintään 30 vuodeksi edellä mainitun enintään 850 000 euron lainan takaisin maksamiselle.2. edellyttää, että Forssa-Asunnot Oy luovuttaa kaupungille takauksen määrää vastaavan vastavakuuden3. edellyttää, että yhtiö maksaa takauksesta vuosittain takausprovisiota jäljellä olevan lainapääoman mukaisesti4. oikeuttaa kaupunginhallituksen päättämään takauksen tarkemmista ehdoista sekä perittävän takausprovisio määräästä Forssa-Asunnot Oy:n suorittaman rahoituksen kilpailutuksen jälkeen
Käsittely	Matti Uutela ilmoitti olevansa esteellinen (yhteisöjääviys: Forssa-Asunnot Oy:n hallituksen jäsen) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.