

# Forssa-Asunnot Oy:n maalämpöjärjestelmäurakan lainan omavelkainen takaus

154/02.05.06/2023

KH 08.05.2023 § 164

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.

Forssan kaupungin kokonaan omistama tytäryhtiö Forssa-Asunnot Oy on käynnistämässä Saniaispolku 4:n maalämpöjärjestelmäurakkaa, jossa kiinteistön lämmitysmuoto vaihdetaan öljylämmityksestä energiatehokkaampaan maalämpöjärjestelmään.

Forssa-Asuntojen Oy:n hallitus on päättänyt hakea energia-avustusta ARasta ja enintään 160.000 euron korkotukilainaa. Lisäksi yhtiön hallitus on päättänyt hakea Forssan kaupungin puolta hankkeelle sekä takausta enintään 160.000 euron korkotukilainalle.

Kaupungin takausten määrä Forssa-Asunnot Oy:n lainoista on 10,24 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 säädökset. Euroopan Komissio on pyrkinyt selventämään valtioneuvoston säädösten soveltamista antamalla niistä erilaisia tiedonantoja. Komissio on antanut tiedonannon EY:n

perussopimuksen 87 ja 88 artiklan (sittemmin SEUT 107 ja 108 artiklan) soveltamisesta valtioneuvoston takauksina (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 pyrkiä 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. Takausvastuun realisoituminen ei vaaranna kaupungin koko toimintaa eikä ole huomattava osa kunnan talousarvion kokonaissummasta.

EU:n valtioneuvoston säännösten edellytykset täyttyvät:

1. Forssa-Asunnot Oy:n taloudellinen tilanne on vakaa. Yhtiön viimeisen tilikauden tulos oli positiivinen, eikä yhtiö ole valtioneuvoston säännösten tarkoittamalla tavalla taloudellisissa vaikeuksissa.
2. Takauksen enimmäismäärä on 128.00 euroa, eli 80 prosenttia enintään 160.000 euron lainasummasta. Takaus on voimassa 10 vuotta.
3. Forssan kaupungin omavelkainen takaus on 80 % lainasummasta.
4. Takauksesta peritään vuosittain takausprovisio, jonka suuruus on 0,75 % taattavan lainan jäljellä olevasta lainapääomasta 31.12. Näin ollen lainanottaja maksaa takauksesta markkinaehtoisesta hinnasta, minkä se joutuisi maksamaan, jos laina olisi otettu yksityisistä rahalaitoksista ilman kaupungin omavelkaista takausta. Kaupunginhallituksella on oikeus tarkistaa takausprovisio määrää myöhemmin luokituslaitosten arviointien ja komission takauksina annettavia valtioneuvoston tukia koskevien tiedonantojen perusteella.

Kaupunginhallitus edellyttää lainan ottavan yhtiön luovuttavan kaupungille takauksia koskevan lainan pääoman ja sille määrätyn vuotuisen koron maksamiseksi vakuudet.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Jari Kesäniemi, puh. 03 4141 5260
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. päättää puoltaa Forssa-Asunnot Oy:n omistaman Saniaispolku 4:n energiatehokkuutta nostavaa maalämpöjärjestelmäurakkaa ja siihen liittyvää energia-avustusanomusta.</li><li>2. hyväksyy kaupungin antavan enintään 128.000 euron omavelkaisen takauksen Forssa-Asunnot Oy:lle 10 vuodeksi enintään 160.000 euron lainan takaisin maksamiselle.</li><li>3. edellyttää, että Forssa-Asunnot Oy luovuttaa kaupungille takauksen määrää vastaavan vastavakuuden.</li><li>4. oikeuttaa talousjohtajan hyväksymään annettavat vastavakuudet.</li><li>5. edellyttää, että yhtiö maksaa takauksesta vuosittain takausprovisiota 0,75 prosenttia jäljellä olevan lainapääoman mukaisesti ja oikeuttaa kaupunginhallituksen tarkistamaan takausprovisioon määrää myöhemmin mahdollisten luokituslaitosten arviointien ja komission takauksina annettavia valtioneukia koskevien tiedonantojen perusteella.</li></ol>
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.
KV 15.05.2023 § 39	Kaupunginhallitus
Päätösehdotus	<p>Valtuusto</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. päättää puoltaa Forssa-Asunnot Oy:n omistaman Saniaispolku 4:n energiatehokkuutta nostavaa maalämpöjärjestelmäurakkaa ja siihen liittyvää energia-avustusanomusta.</li><li>2. hyväksyy kaupungin antavan enintään 128.000 euron omavelkaisen takauksen Forssa-Asunnot Oy:lle 10 vuodeksi enintään 160.000 euron lainan takaisin maksamiselle.</li><li>3. edellyttää, että Forssa-Asunnot Oy luovuttaa kaupungille takauksen määrää vastaavan vastavakuuden.</li><li>4. oikeuttaa talousjohtajan hyväksymään annettavat vastavakuudet.</li><li>5. edellyttää, että yhtiö maksaa takauksesta vuosittain takausprovisiota 0,75 prosenttia jäljellä olevan lainapääoman</li></ol>

mukaisesti ja oikeuttaa kaupunginhallituksen tarkistamaan takausprovision määrää myöhemmin mahdollisten luokituslaitosten arviointien ja komission takauksina annettavia valtiontukia koskevien tiedonantojen perusteella.

Päätös Valtuusto hyväksyi päätösehdotuksen.

KH 23.10.2023 § 326

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 15.5.2023 § 39 kaupungin antavan Forssa-asunnot Oy:lle enintään 128.000 euron omavelkaisen takauksen 10 vuodeksi enintään 160.000 euron lainan takaisin maksamiselle Saniaispolku 4:n maalämpöjärjestelmäurakkaan. Forssan kaupungin omavelkainen takaus on 80 % lainasummasta.

Takauspäätöksen jälkeen Forssa-asunnot Oy on hakenut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lta 111.594 euron korkotukilainaa. ARA on antanut 3.10.2023 ehdollisen varauspäätöksen korkotukilainan hyväksymisestä. Päätöksessä edellytetään, että Forssan kaupungin tulee myöntää Forssa-asunnot Oy:lle tulevan korkotukilainan suuruinen omavelkainen takaus, joka täyttää SGEI-tuen ehdot. SGEI-tuki on tukea yleistä taloudellista etua koskevien palveluiden tuottamiseen (services of general economic interest, SGEI). SGEI-tuen ehdot täyttyvät seuraavasti:

Viitaten Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluita tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen 20.12.2011 annetussa komission päätöksessä 2012/21/EU (EUVL L 7, 11.1.2012, s. 3-10) asetettuihin edellytyksiin, Forssan kaupunki toteaa taattavan rahoituksen kohteena olevien asuntoyhtiön omistamien asuntojen tulevan saamaan ARA:n tukea ja yhtiön ja asuntojen olevan siten ARA-sääntelyn alaista. Forssan kaupunginvaltuuston 15.5.2023 § 37 kohdalla antama takaus tässä päätöksessä tehdyillä tarkennuksilla on ja voidaan siten lukea kaupungin myöntämäksi SGEI-tueksi. Forssan kaupunki ilmoittaa tiedon takauksesta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle (ARA) edelleen välitettäväksi ympäristöministeriön kautta komissiolle joka toinen vuosi tehtävän jälkikäteisraportoinnin yhteydessä

Forssa-asunnot Oy:n hallitus on päättänyt hakea Forssan kaupungilta uutta koko lainapääomaa kattavaa takausta, jotta ARA myöntäisi korkotukilainan hankkeelle. Uuden takauksen myötä kaupungin takausvastuu nousisi 80 prosentista 100 prosenttiin. Mikäli ARA myöntää hankkeelle korkotukilainaa, Forssa-asunnot Oy tulee todennäköisesti saamaan ARA:lta 36.000 euron energia-avustuksen hankkeelle.

Kaupunginvaltuusto on päättänyt puoltaa hanketta ja siihen liittyvää energia-avustusanomusta. Vaikka tarkoitus on ollut puoltaa myös hankkeen toteuttamista korkotukilainalla ja korkotukilainan hakemista, niin selvyyden vuoksi puoltaa on syytä tarkentaa siten, että kaupunki puoltaa myös korkotukilainan hakemista.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Jari Kesäniemi, p. 03 4141 5260

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää

1. päättää puoltaa Forssa-asunnot Oy:n korkotukilainahakemusta Saniaispolku 4:n energiatehokkuutta nostavaan maalämpöjärjestelmäurakkaan.

2. ehdottaa valtuustolle, että se hyväksyy kaupungin antavan 111.594 euron 100 prosenttisen SGEI-tuen ehdot täyttävän omavelkaisen takauksen Forssa-asunnot Oy:lle 10 vuodeksi Saniaispolku 4:n maalämpöjärjestelmäurakan lainan takaisin maksamiselle.

3. ehdottaa valtuustolle, että se toteaa annetun takauksen olevan SGEI-tukea.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.

KV 13.11.2023 § 109

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus Valtuusto

1. hyväksyy kaupungin antavan 111.594 euron 100 prosenttisen SGEI-tuen ehdot täyttävän omavelkaisen takauksen Forssa-asunnot Oy:lle 10 vuodeksi Saniaispolku 4:n maalämpöjärjestelmäurakan lainan takaisin maksamiselle.

2. toteaa annetun takauksen olevan SGEI-tukea.

Päätös Valtuusto hyväksyi päätösehdotuksen.

KH 04.03.2024 § 62

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

Forssan kaupunginvaltuusto on 13.11.2023 § 109 hyväksynyt kaupungin antavan 111.594 euron 100 prosenttisen SGEI-tuen ehdot täyttävän omavelkaisen takauksen Forssa-asunnot Oy:lle 10 vuodeksi Saniaispolku 4:n maalämpöjärjestelmäurakan lainan

takaisin maksamiselle. Laina on nostettu Kosken Osuuspankista 1/24.

Valtiokonttorilta on tullut seuraava ilmoitus Kosken Osuuspankille:

*”Kun korkotukilainan vakuutena on kunnan omavelkainen takaus, kunnan takauspäätöksessä tulee olla eriteltynä, että takaus kattaa pääoman lisäksi korot, viivästyskorot ja kulut. Omavelkainen takaus ei automaattisesti sisällä kaikissa tapauksissa pääoman lisäksi korkoja, viivästyskorkoja ja muita kuluja. Taustalla tässä on mahdollinen takauskorvaustilanne, jossa valtion takausvastuu realisoituu.*

*Korkotukilain mukaan valtion vastuun voimassaolon edellytyksenä on, että lainanmyöntäjä huolehtii korkotukilainasta ja sen vakuuksista. Tässä tapauksessa on lainanmyöntäjän vastuulla, että korkotukilainan vakuus täyttää annetut vaatimukset. Pyydän siis olemaan kuntaan yhteydessä takauspäätöksen täydentämisestä, sillä takauspäätös on puutteellinen.”*

Forssa-asunnot Oy pyytää kaupunginhallitusta ja edelleen kaupunginvaltuustoa myöntämään Saniaispolku 4 maalämpöjärjestelmäurakan 111.594 euron korkotukilainalle 10 vuodeksi 100-prosenttisen SGEI-tuen ehdot täyttävän omavelkaisen takauksen. Edelliseen päätökseen tulisi siis lisätä maininta siitä, että takauspäätös kattaa myös liitännäiskustannukset. Liitännäiskustannuksilla tarkoitetaan lainan korkoja, viivästyskorkoja, kuluja ja maksuja.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Jari Kesäniemi, p. 03 4141 5260
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että se hyväksyy kaupungin Forssa-asunnoille Saniaispolku 4:n maalämpöjärjestelmäurakkaan 10 vuodeksi antaman 111.594 euron 100 prosenttisen SGEI-tuen ehdot täyttävän omavelkaisen takauksen kattavan lainapääoman lisäksi myös lainan liitännäiskustannukset eli lainan korot, viivästyskorot ja muut kulut.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.