

Forssa-Asunnot Oy:n Saksankuja 3:n saneeraushankkeen lainan omavelkainen takaus

322/02.05.06/2025

KH 01.09.2025

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 uusinnut Saksankuja 3:n vesikaton kesäkuussa 2025. Lisäksi Saksankuja 3:ssa on tarkoitus toteuttaa huoneistoremontteja. Forssa-Asunnot Oy:n hallitus on päättänyt 12.8.2025 (§ 32) hakea 200.000 euron rahoituslaitoslainan 10 vuodeksi ja Forssan kaupungilta omavelkaisen takauksen 80 prosentille lainapääomasta. Lainapääomasta 91.350 euroa käytetään vesikattourakan rahoittamiseen ja loput 108.650 euroa käytetään huoneistokorjausten tekemiseen.

Kaupungin takausten määrä Forssa-Asunnot Oy:n lainoista ennen Pihlajakuja 1:n ja Saksankuja 3:n takauksia on 9,7 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 valtiontukisäännökset. Euroopan Komissio on pyrkinyt selventämään valtiontukisäännöksiä soveltamista antamalla niistä erilaisia tiedonantoja. Komissio on antanut tiedonannon EY:n perussopimuksen 87 ja 88 artiklan (sittemmin SEUT 107 ja 108 artiklan) soveltamisesta valtiontukiin takauksina (2008/C 155/02).

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

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

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 valtiontukisäännöksiä edellytykset täyttyvät:

Forssa-Asunnot Oy:n taloudellinen tilanne on vakaa. Yhtiön viimeisen tilikauden tulos oli positiivinen, eikä yhtiö ole valtiontukisäännösten tarkoittamalla tavalla taloudellisissa vaikeuksissa.

Takauksen enimmäismäärä on 160.000 euroa, eli 80 prosenttia 200.000 euron lainasummasta. Takaus on voimassa 10 vuotta.

Forssan kaupungin omavelkainen takaus on 80 % lainasummasta. Takauksesta peritään vuosittain takausprovisio, jonka suuruus on 0,75 % 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. Kaupunginhallituksella on oikeus tarkistaa takausprovision määrää myöhemmin luokituslaitosten arviointien ja komission takauksina annettavia valtiontukia koskevien tiedonantojen perusteella.

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

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kesäniemi Jari, p. 03 4141 5260

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto

1. hyväksyy kaupungin antavan 160.000 euron omavelkaisen takauksen Forssa-Asunnot Oy:lle 10 vuodeksi 200.000 euron lainan takaisin maksamiselle.
2. edellyttää, että Forssa-Asunnot Oy luovuttaa kaupungille takauksen määrää vastaavan vastavakuuden.
3. oikeuttaa talousjohtajan hyväksymään annettavat vastavakuudet
4. edellyttää, että yhtiö maksaa takauksesta vuosittain takausprovisiota 0,75 prosenttia jäljellä olevan lainapääoman mukaisesti ja oikeuttaa kaupunginhallituksen tarkistamaan takausprovision määrää myöhemmin mahdollisten luokituslaitosten arviointien ja komission takauksina annettavia valtiontukia koskevien tiedonantojen perusteella.

Päätös