

Takauksen myöntäminen Lohjan Vuokra-asunnot Oy:lle

85/02.05.06/2024

Kaupunginhallitus 02.04.2024 § 127

Lohjan Vuokra-asunnot Oy hakee 13.2.2024 päivätyllä hakemuksella Lohjan kaupungin omavelkaista takausta yhteensä 1 500 000 euron vapaarahoitteiselle lainalle 15 vuoden takaisinmaksuajalle.

Yhtiö on tehnyt useampana vuonna peruskorjauksiksi laskettavia korjauksia ja maksanut ne kassasta. Suurin osa korjauskustannuksista on kerätty vuokrissa, mutta osa korjauksista on talousarvioiden yhteydessä päätetty lainoittaa erikseen. Kyseisen tyyppisiä korjauksia ei ole lainoitettu vuoden 2019 jälkeen.

Vuodesta 2019 lähtien talousarviot ovat sisältäneet vuosi- ja peruskorjauksia vuositasolla noin 3,5-3,9 miljoonaa euroa, joista vuokrista on kerätty 3,0-3,5 miljoonaa euroa.

Yhtiöllä on suuria vaikeuksia saada rahaa vapailta markkinoilta kiinnitysvakuuksilla. Kiinnitysvakuuksilla otettu laina on kallis korkean koron ja lyhyen lainan takaisinmaksuajan vuoksi.

Lohjan Vuokra-asunnot Oy antaa Kuntalain § 129 mukaan 20 % suuruisen vastavakuuden panttikirjoina 100 %:n kaupungin omavelkaisen takauksen saamiseksi. Annettavan vastavakuuden pantit hyväksytetään erikseen Lohjan kaupungilla.

Kuntalain 129 §:n mukaisesti Lohjan kaupunki voi myöntää takauksen tytäryhtiölleen. Lohjan Vuokra-asunnot Oy on kaupungin 100-prosenttisesti omistama tytäryhteisö. Lohjan kaupunginvaltuuston 24.5.2023 hyväksymien konserniohjeiden mukaan kaupunki myöntää omavelkaiset takaukset tytäryhteisönsä ottamille lainoille.

Kuntalain 129 §:n 4 momentin mukaan kaupungin tulee ottaa huomioon takausta antaessaan Euroopan Unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen artiklat 107 ja 108. Kyseisten artikloiden sekä komission antaman tiedonannon 2008/C 155/02 mukaisesti kaupunki ei voi taata enempää kuin 80 prosenttia Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n lainamäärästä.

Lisätiedot	Talousjohtaja Raija Lindroos, raija.lindroos@lohja.fi
Oheismateriaali	- Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n hakemus
Esittelijä	Kaupunginjohtaja vs. Lehmus Juha-Pekka
Päätösesitys	Kaupunginhallitus päättää tehdä kaupunginvaltuustolle seuraavan päätösesityksen:

Valtuusto päättää myöntää Lohjan Vuokra-asunnot Oy:lle yhtiön talouden turvaamiseksi omavelkaisen takauksen 1 500 000 euron vapaarahoitteiselle lainalle 15 vuoden takaisinmaksuajalla.

Mikäli Lohjan kaupunki takaa lainan 100 %:sesti, Lohjan Vuokra-asunnot Oy antaa 20 %:n suuruisen vastavakuuden panttikirjoina. Lainat käytetään rakennusten peruskorjauksiin.

Käsittely

Esteellisyys Hallintojohtaja Sanna Lundström ilmoitti olevansa esteellinen asian käsittelyyn Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n hallituksen varajäsenenä (yhteisöjäävi, hallintolaki § 28 1. mom kohta 5) ja poistui kokouksesta klo 16.07 eikä näin ollen osallistunut asian käsittelyyn eikä päätöksentekoon.

Hallintolakimies Perttu Piitulainen saapui kokoukseen klo 16.07 pöytäkirjanpitäjäksi asian käsittelyn alkaessa.

Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n toimitusjohtaja Veli Haukka liittyi kokoukseen klo 16.07 ja poistui klo 16.27 ennen päätöksentekoa.

Kaupunkirakennejohtaja Pekka Puistosalo liittyi kokoukseen klo 16.07 ja poistui klo 16.28 ennen päätöksentekoa.

Hallintolakimies Perttu Piitulainen poistui kokouksesta klo 16.29 tämän asian käsittelyn jälkeen.

Päätös Kaupunginhallitus päätti esityksen mukaan.

Täytäntöönpano Kaupunginvaltuusto

Kaupunginvaltuusto 15.05.2024 § 44

Lisätiedot Talousjohtaja Raija Lindroos, raija.lindroos@lohja.fi

Oheismateriaali - Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n hakemus

Päätösesitys Valtuusto päättää myöntää Lohjan Vuokra-asunnot Oy:lle yhtiön talouden turvaamiseksi omavelkaisen takauksen 1 500 000 euron vapaarahoitteiselle lainalle 15 vuoden takaisinmaksuajalla.

Mikäli Lohjan kaupunki takaa lainan 100 %:sesti, Lohjan Vuokra-asunnot Oy antaa 20 %:n suuruisen vastavakuuden panttikirjoina. Lainat käytetään rakennusten peruskorjauksiin.

Käsittely Puheenjohtaja totesi § 45 käsittelyn jälkeen, että tämä asia on tarve avata uudelleen käsittelyyn, koska aikaisempi päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä. Näin ollen asia käsiteltiin uudelleen.

Esteellisyys Hallintojohtaja Sanna Lundström ilmoitti olevansa esteellinen asian käsittelyyn Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n hallituksen varajäsenenä (yhteisöjäävi, hallintolaki § 28 1. mom kohta 5) ja poistui kokouksesta klo 18.23 eikä näin ollen osallistunut asian käsittelyyn eikä päätöksentekoon. Tämän asian osalta pöytäkirjaa piti kaupunginjohtaja Pasi Perämäki.

Päätös Valtuusto päätti esityksen mukaan.

Täytäntöönpano ote Lohjan Vuokra-asunnot Oy (veli.haukka@lova.fi) tiedoksi talousjohtaja Lindroos

Hallintojohtaja Sanna Lundström palasi kokoukseen pöytäkirjanpitäjäksi klo 18.24 tämän asian käsittelyn jälkeen.

Lohjan Vuokra-Asunnot Oy on kilpailuttanut lainan ja päättänyt hyväksyä Kuntarahoitus Oyj:n tarjouksen. Kuntarahoitus Oyj:n luotonannon edellytyksenä on kunnan täysimääräinen (100 %) omavelkainen takaus, mikäli Kuntarahoitus Oyj:n asiakas on kuntien tai kuntayhtymien kokonaan omistama tai niiden määräämisvallassa 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.

Koska näitä ei valtuuston 15.5.2024 tekemässä päätöksessä käsitelty eikä päätetty, pitää asia käsitellä uudelleen.

Takaajilta edellyvissä tiedoissa pyydetään selvitystä yhtiön toiminnan vaikutuksesta paikallisiin olosuhteisiin.

Kuntalain (410/2015) 129 §:n mukaan kunnan myöntämä takaus 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 vastavakuutuksilla. 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.

Sellaista puhtaasti ei-taloudellista toimintaa tai taloudellista toimintaa, joka ei ole kilpailutilanteessa markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, kunta voi kuntalain 129 §:n 2 momentin mukaan edelleen taata. Tällaista toimintaa voi olla esimerkiksi niin kutsutuilla luonnollisilla monopoleilla, kuten esimerkiksi kuntien alueella toimivilla vesiosuuskunnilla.

Euroopan yhteisön valtioneuvostojen mukaisesti valtio ei voi myöntää tukea, joka vääristää kilpailua (Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 artikla). Valtioneuvostojen mukaan SGEI-palvelut ovat kuitenkin 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 palvelun tarjoajia. EY:n tuomioistuin on katsonut sosiaalisen asuntotuotannon olevan SGEI-palvelua.

Kuntalain mukaan kunnan on arvioitava päätöksenteossaan seuraavia näkökohtia:

- lainan tai takauksen vaikutus kunnan kykyyn vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä
- arvio taloudellisesta riskistä
- arvio vakuuksista
- arvio yrityksen toiminnasta markkinoilla ja markkinoiden toimivuudesta ko. toiminnassa

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta

tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. Kyseessä on EU:n valtioneuvoston päätöksiä koskevat linjaukset.

Valtioneuvoston päätösten mukaan on huomioitava, että

1. lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa;
2. takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asian mukaisesti;
3. takaus ei kata enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisten tai muun rahoitussitoumuksen määrästä;
4. takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta.

Seuraavassa arvioidaan kuntalain mukaisia kysymyksiä.

- Lainan tai takauksen vaikutus kunnan kykyyn vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä:

Lohjan kaupungin omavelkainen takaus ei vaaranna kaupungin kykyä selviytyä sille säädetyistä tehtävistä. Nyt nostettavalla uudella lainalla maksetaan pois aikaisemmin nostettuja ja korkeammalla lainamarginaalilla olevia yhtiön lainoja. Lisäksi lainojen maksuohjelmaa muokataan niin, että yhtiön taloudellinen asema ja maksukyky paranee nykyiseen velkamäärään nähden.

Kokonaisuudessaan kaupungin takausten määrä ei juurikaan kasva nykyisestä.

- Arvio taloudellisesta riskistä:

Lainatakaus ei vaaranna kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kyseessä on 100 %:sesti kaupungin omistama yhtiö.

- Arvio vakuuksista:

Takaukselle vaaditaan 20 % vastavakuus. Kaupunki omistaa 100 prosenttisesti yhtiön osakekannan ja käyttää määräysvaltaa yhtiön toimintaan.

- Arvio yrityksen toiminnasta markkinoilla ja markkinoiden toimivuudesta ko. toiminnassa:

Takauksen myöntämiselle ei ole vaikutusta markkinoiden toimivuuteen Lohjan kaupungin alueella.

EY:n tuomioistuimien on katsonut sosiaalisen asuntotuotannon olevan SGEI-palvelua. Viranomaisten on turvattava niiden tarjonta kaikissa olosuhteissa, vaikka markkinoilla ei aina olisi riittävästi palvelun tarjoajia. Yhtiön asukasvalinnat tehdään myös sosiaalisin perustein.

Lisätiedot

Taloustoiminnan johtaja Raija Lindroos, raija.lindroos@lohja.fi

Oheismateriaali

- Pöytäkirjanote Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n kokouksesta 4/2024
- Kuntarahoitus Oy:n lainatarjous 19.4.2024
- Takaajalta edellytettävät tiedot
- Vakuus: Kiinteistötunnus 444-422-1-335

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Perämäki Pasi

Päätösesitys

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että

1. Lohjan kaupunki myöntää Lohjan Vuokrasunnot Oy:lle 100 %:n omavelkaisen takauksen Kuntarahoitus Oy:ltä otettavaan määrältään enintään 1,5 miljoonan euron lainaan 15 vuoden laina-ajalle. Lainan tarkat ehdot ilmenevät liitteenä olevasta Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n hallituksen pöytäkirjanotteesta.

2. Lohjan kaupungin takaus kattaa (takauslaki 361/1999) otettavan lainan

pääomineen, korkoineen, viivästyskorkoineen ja mahdollisine kuluineen sekä muut mahdolliset lainan liitännäiskustannukset.

3. Takaus on täysimääräisesti voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin. Omavelkainen takaus on takauksensaajalle ehdoton.

4. Lohjan Vuokra-asunnot Oy antaa 20 %:n suuruisena vastavakuutena tarvittavan määrän kiinteistöllä 444-422-1-335 sijaitseviin rakennuksiin sekä kiinteistöön parhaalla mahdollisella etusijalla olevia kiinnitettyjä panttikirjoja (sähköiset panttikirjat).

5. Kaupunginhallitus valtuutetaan hyväksymään lainan ehtoihin liittyvät vähäiset muutokset.

6. Talousjohtaja valtuutetaan hoitamaan vastavakuuteen liittyvät toimet kaupungin puolesta.

Käsittely

Esteellisyys

Hallintojohtaja Sanna Lundström ilmoitti olevansa esteellinen asian käsittelyyn Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n hallituksen varajäsenenä (yhteisöjäävi, hallintolaki § 28 1. mom kohta 5) ja poistui kokouksesta klo 16.05 eikä näin ollen osallistunut asiasta käytyyn keskusteluun eikä päätöksentekoon.

Hallintolakimies Perttu Piitulainen saapui kokoukseen klo 16.05 pöytäkirjanpitäjäksi asian käsittelyn alkaessa.

Talousjohtaja Raija Lindroos saapui etäyhteydellä asiantuntijaksi tämän asian käsittelyn alkaessa klo 16.07.

Hallintolakimies Perttu Piitulainen ja talousjohtaja Raija Lindroos poistuivat kokouksesta klo 16.09 tämän asian käsittelyn jälkeen.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esityksen mukaan.

Täytäntöönpano

Kaupunginvaltuusto
