

Asunto Oy Perhon Paroni lainan takaus

Khall § 252 07.11.2022

285/02.07.00/2022

Valmistelija

*talous- ja hallintojohtaja Terhi Kultalahti, puh. 040 183 3165 tai
terhi.kultalahti@perho.com*

Perhon valtuusto on kokouksessaan 20.6.2022 päättänyt valtuuttaa kunnanhallituksen valmistelemaan ja perustamaan kuntakonserniin yhtiön Asunto Oy Perhon Paroni, jonka toimialana on asuntojen ja asuinkiinteistöjen hallinta. Asunto Oy Perhon Paroni on merkitty kaupparekisteriin 1.7.2022. Perhon kunnan omistaa yhtiön osakekannan 100 %:sti.

Yhtiö on pyytänyt valmistelutoimenpiteenä Kuntarahoitus Oyj:ltä tarjouksen lainasta ja saanut lainatarjouksen pitkäaikaisesta rahoituksesta. Asunto Oy Perhon Paroni on hakenut 2.000.000 euron lainaa, 30 vuoden luottoajalla. Tarjous on pyydetty seuraavilla korko- ja lyhennysvaihtoehdoilla:

Hinnoittelukatko 5 vuoden välein
12 kk Euribor +marginaali
5 vuoden koronvaihtosopimuskorko + marginaali

Hinnoittelukatko 3 vuoden välein
3 vuoden koronvaihtosopimus + marginaali

Hinnoittelukatko 10 vuoden välein
10 vuoden koronvaihtosopimuskorko + marginaali

Kaikissa hinnoittelukatkovaihtoehdoissa luoton lyhennys on tasalyhenteinen 6 kuukauden välein, ja koronmaksu tapahtuu 6 kuukauden välein. Mikäli laina halutaan sitoa kiinteään korkoon, laina on nostettava yhdessä erässä. Lainan nostaminen edellyttää lainvoimaisen valtuuston takauspäätöksen. Kaikissa lanavaihtoehdoissa on koronvaihtosopimuskorko.

Kuntalain 15 luvun 129 §:ssä säädetään takauksen antamisen edellytyksistä. Kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus 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 vakuuksilla tai vastavakuuksilla.

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.

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. Edellä mainitut periaatteet vastaavat hyvin pitkälti vakiintuneessa oikeuskäytännössä jo aikaisemmin vahvistettuja periaatteita. Takauksen vastavakuutena on rakennettava kiinteistö tontteineen.

Kunnan tulee ottaa huomioon EU:n valtiontukisäännökset. Erityisen tärkeää on huomata, että valtiontukisäännökset on otettava huomioon myös niissä tilanteissa, missä takaus annetaan kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan kuntakonserniin kuuluvan yhteisön tai kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa olevan yhteisön velasta tai sitoumuksesta, jottei kilpailuolosuhteita vääristetä.

Perhon kunnassa vuokra-asuntojen vuokrausaste on tämän hetken asunnoissa korkea eikä asuntokysyntään pystytä vastaamaan. Asunto Oy Perhon Paronia on ennakkomarkkinoitu julkisesti maaliskuusta 2022 lähtien, eikä yksityisomisteinen hanke ole edennyt sijoittajien puuttuessa. Voidaan todeta ettei vuokra-asuntomarkkinat toimi markkinaehtoisesti ja takauksella ei näin ollen vääristetä kilpailuolosuhteita. Kunta huomioi asukasvalinnassa sosiaaliset perusteet.

Perhon valtuusto on 19.9.2022 myöntänyt 2.000.000 euron takauksen Asunto Oy Perhon Paronin kiinteistön rakentamiseen tarkoitetulle lainalle. Takauksen vakuudeksi edellytetään rakennettava kiinteistö tontteineen. Lisäksi takauksen tulee olla laina-aikaa pidempi. Luoton ehtona on Perhon kunnan 100 % omavelkainen takaus.

Valtuuston tulee tarkentaa takaustaan rahoittajan ja luoton määrän osalta, kun yhtiö on päättänyt rahoituksesta. Asunto Oy Perhon Paronin hallituksen kokous on perjantaina 4.11.2022, jossa yhtiö käsittelee lainatarjoukset ja niihin liittyvät korkovaihtoehdot.

Liitteenä

- Kuntarahoitus Oyj:n lainatarjous (ei julkinen)
- liite takaussitoumukseen (ei julkinen)
- Asunto Oy Perhon Paroni yhtiöjärjestys
- Asunto Oy Perhon Paronin hallituksen kokouksen 4.11.2022 pöytäkirja (lisätään maanantaina sähköiseen kokousjärjestelmään)

Asunto Oy Perhon Paronin hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 4.10.2022 Kuntarahoitus Oyj:n jättämä rahoitustarjouksen.

Talous- ja hallintojohtajan päätösehdotus

Päätösehdotus annetaan kokouksessa.

Päätös

Kunnanhallitus ehdottaa valtuustolle, että se

1. myöntää 100 %:n omavelkaisen takauksen Asunto Oy Perhon Paronin tontin hankkimiseen ja kiinteistön rakentamiseen tarkoitetulle 2.000.000 euron lainalle, jonka yhtiö nostaa Kuntarahoitus Oyj:ltä,
2. takaus kattaa luoton pääoman, korot sekä muut kulut,
3. takaus on voimassa 35 vuotta,
4. takauksen vastavakuutena on rakennettava kiinteistö tontteineen.

Toimenpiteet, otteet
valtuusto

Merkittiin, että Lauri Laajala, Matti Louhula ja Mirja Siironen poistuivat asian käsittelyn ajaksi yhteisöjääviyden perusteella. Tapio Peltokangas toimi puheenjohtajana tämän pykälän käsittelyn ajan.