

Kunnan takaus Kiinteistö Oy Vetelinraitin lainalle

KHALL 01.12.2025
261/02.05.06/2025

Valmistelija

Talousjohtaja

Kiinteistö Oy Vetelinraitilla on käynnissä lainojen uudelleen järjestely. Järjestelyllä haetaan lainoihin pidempiä maksuaikoja ja sitä kautta pienempiä vuotuisia lyhennyseriä, jotka helpottavat painetta kassaan ja edesauttavat PTS-korjausten eteenpäin vientiä. Järjestely kattaa noin puolet Vetelinraitin nykyisestä lainasalkusta.

Vetelinraitti on saanut seuraavan lainatarjouksen Jokilaaksojen Osuuspankilta. Muilta kysytyiltä pankeilta yhtiö ei saanut tarjousta.

Lainasumma: 2.181.000 euroa
Laina-aika: 20 vuotta
Korko: kiinteä koko laina-ajalle
Hyväksyttävä vakuus: Kunnan 100 % takaus

Tällä summalla Vetelinraitin on tarkoitus maksaa pois viisi nykyistä lainaa seuraavasti:

Kuntarahoitus 19.120 euroa
Kuntarahoitus 140.828 euroa
Kuntarahoitus 477.285 euroa
Nordea 888.029 euroa
Nordea 477.750 euroa.

Yhteensä 2.003.013 euroa

Lisäksi yhtiön maksettavaksi tulee poismaksettavien lainojen päätöskorot ja mahdolliset kulut, pankille maksettava lainan järjestelypalkkio 3.750 euroa ja kunnalle maksettava takausprovisio 10.905 euroa.

Osuuspankin lainatarjouksen lainasumma sisältää uutta lainaa noin 178.000 euroa. Uuden lainan hieman suurempi euromäärä ja laina-ajan pidennys lisäävät hieman kunnan takausvastuuta. Kunnan kannalta muutos on kuitenkin vähäinen. Yhtiön kannalta muutos on merkittävä, koska lainanhoitokulut pienevät liikevaihtoon suhteutettuna 35%:sta 29%:iin. Lainat myös muuttuvat vaihtuvakorkoisista kiinteäkorkoiseen, jolloin yhtiön talouden suunnittelusta tulee ennustettavampaa.

Yhtiön hallitus pyytää kunnalta takausta edellä mainitulle lainalle järjestelläkseen puolet yhtiön lainasalkusta uudelleen. Lainan vastavakuudeksi yhtiö tarjoaa kunnalle uusinta luhtitalokiinteistöä osoitteessa Kivihyypäntie 5 (Kampelin Kartano).

Kuntalain 15 luvun 129 §:ssä todetaan mm. seuraavaa:

"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. Mitä edellä tässä momentissa säädetään vakuuksista,

ei koske osakeyhtiölain (624/2006) 12 luvussa eikä osuuskuntalain (421/2013) 12 luvussa tarkoitettua pääomalainaa. (21.5.2021/419)

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.

Sen estämättä, mitä 2 momentissa säädetään, kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden, joka liittyy sen liikuntalain (390/2015), kuntien kulttuuritoiminnasta annetun lain (166/2019), museolain (314/2019), teatteri- ja orkesterilain (730/1992) tai nuorisolain mukaisen tehtävän edistämiseen. Takauksen ja muun vakuuden antamisen edellytyksistä on kuitenkin voimassa, mitä siitä erikseen säädetään. Lisäksi kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden, jos se perustuu lain perusteella hyväksytyyn tukiohjelmaan tai yksittäiseen tukeen tai liittyy yhteisölle tai säätiölle annettuun palveluvelvoitteeseen. (21.5.2021/419)

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.”

Valtiontukisääntely

Kaikissa tilanteissa 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.

Komissio on pyrkinyt selventämään valtiontukisäännöksiä soveltamista antamalla niistä erilaisia tiedonantoja. Komissio on antanut tiedonannon EY:n perussopimuksen 87 ja 88 artiklan (sitten SEUT 107 ja 108 artiklan) soveltamisesta valtiontukiin takauksina (2008/C 155/02).

Tiedonannon 3.2. kohdan mukaan seuraavien edellytysten täyttäminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen valtiontakaus (kunnan takaus) ole valtiontukea:

- lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa
- takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti (kiinteä enimmäismäärä ja rajattu voimassaoloaika)
- takaus ei kata missään vaiheessa enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen tai muun rahoituslaitoksen määrää
- takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta

EU-tiedonannossa on myös todettu, että jos jokin edellä mainituista edellytyksistä ei täyty, se ei tarkoita sitä, että takaus katsottaisiin automaattisesti valtiontueksi.

Vetelin kunta omistaa Kiinteistö Oy Vetelinraitin sataprosenttisesti. Kiinteistö Oy Vetelinraitin lainatakaus ei vaaranna kunnan kykyä vastata sille säädetyistä tehtävistä. Uudella lainatakauksella valtaosin järjestellään uudelleen kunnan jo aikaisemmin sataprosenttisesti takaamia lainoja ja takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä asianmukaisesti mitata. Takauksesta peritään 0,50 prosentin kertaprovisio lainasummasta ja yhtiö antaa takaukseen riittävät vastavakuudet. Kiinteistö Oy Vetelinraitti on tehnyt viimeiset vuodet tappiota, mutta vuodelta 2025 on tulossa voitollinen

tulos. Nykyisessä asuntomarkkinatilanteessa muuttotappioalueella sijaitsevan yhtiön hyvin vaikeaa saada rahoitusta ilman kunnan 100 prosentin takausta. Kiinteistö Oy Vetelinraitti vastaa myös kunnan sosiaalisesta asuntotuotannosta, joten yhtiö ei toimi täysin kilpailulla markkinalla.

Esittelijä

Talousjohtaja Myllymäki Jyri

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se myöntää kunnan omavelkaisen takauksen Kiinteistö Oy Vetelinraitin 2.181.000 euron lainan koko pääomalle. Kiinteistö Oy Vetelinraitti käyttää lainan pääosin vanhojen lainojen uudelleen järjestelyyn. Kunta perii lainasta 0,50 prosentin takausprovision ja Kiinteistö Oy Vetelinraitti antaa lainan vastavakuudeksi kiinnityksen osoitteessa Kivihiypäntie 5 (Kampelin Kartano) olevaan luhtitaloon.

Päätös
