

Kärsämäen Asunnot Oy:n lainojen uudelleen järjestely

Khall 28.10.2024 § 156

Kärsämäen Asunnot Oy:n toimitusjohtaja Anu Tuovinen pyytää takaajalta, Kärsämäen kunnalta, hyväksyntää lainojen uudelleen järjestelyyn:

”Kärsämäen Asunnot Oy on neuvotellut Nordean kanssa lainojen uudelleen järjestelystä, joilla helpotetaan Kärsämäen Asunnot Oy:n kassatilannetta.

Konversiolaina: Yhdistetään viisi lainaa yhdeksi. Oletuksena on, että muutos tehtäisiin joulukuussa, kun kunnan takauspäättös on lainvoimainen. Ehdotuksena normaalia pidempää lainaa, jossa lyhennykset on laskettu 20 vuoden mukaan ts. laina on 10 vuoden pituinen ja sen päättyessä eräännyty puolet lainamäärästä. Tämä summa voidaan sitten jatkaa taas 10 vuotta eteenpäin senhetkiselä hinnoittelulla tai loppulainan voi kilpailuttaa. Jatkossa lyhennys on 7.597,- aiemman 12.423,- sijaan.

Hinnoittelu: Eb6kk + 0,80%, järjestelypalkkio Nordean hinnaston mukaisesti.

Nämä muutokset koskevat seuraavia lainoja, joilla kunnan takaukset, joihin Kärsämäen Asunnot Oy on antanut vastavakuudeksi kiinteistökiinnitykset:

132920-21236 Opintie 5 A ja B, kv 23.4.2019 § 15, takausvastuu 696 528 e
132920-21277 Haapatie, kv 6.4.2021 § 27, 740 526 e
132920-21285 Annalantie/korjauslaina, kv 25.5.2021 § 41, 116 850 e
132920-21251 Saunatie 10, kv 23.4.2019 § 14, 203 125 e
lisäksi muutos koskee luottoa:
132920-21244 Tähtelänraitti 1 D-F, kv 23.4.2019 § 16, 103 550 e

Korkosuojauksen toteuttaminen korkoputkella, josta on tarkempi kuvaus liitteessä.

Lainan 132920-21293 pidentäminen: luoton Eb6kk korkojakso vaihtuu maaliskuussa 2025, jolloin muokkaaminen onnistuu helpoiten ja pienimmillä kuluilla. Luotto jatketaan 10 vuotta ja lyhennysohjelma lasketaan 20 vuoden mukaan. Jatkossa lyhennys on 5.065,-/kk aiemman 6.140,- sijaan.

Hinnoittelu Eb6kk + 0,80%, järjestelypalkkio Nordean hinnaston mukaisesti.

13290-21293 Opintie 5 C ja D, kv 6.4.2021 § 28, takausvastuu 1 252 631 e

Näillä järjestelyillä saisimme kassaan helpotusta Kärsämäen Asunnot Oy:lle.

Toivomme myönteistä suhtautumista pyyntöömme. Liitteenä Nordean esitykset lainojen järjestelyille ja uuden lainan nostamiselle.”

Kuntalain säännökset takauksen antamisesta

Kuntalain 129 §:n 1 mom. mukaan 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 vastavakuuksilla.

Kuntalain 129 §:n 2 mom. mukaan kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa.

Kuntalain 129 §:n 4 mom. mukaan kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Kuntalain mukaisen takauksen edellytysten täyttyminen

Takaus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kärsämäen kunnalla on tytäryhtiöille myönnettyjä lainojen takauksia 31.12.2023 yhteensä 8,6 miljoonaa euroa. Nyt käsittelyssä oleva takaus ei tule lisäämään kunnan kokonaisvastuuta, sillä kyse on nykyisten kunnan takauksella olevien lainojen uudelleenjärjestelystä, eikä takaus siten vaaranna Kärsämäen kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Takaukselle edellytetään riittävän kattavaa vastavakuutta.

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. Kärsämäen Asunnot Oy on Kärsämäen kunnan 100%:sesti omistama kuntakonserniin kuuluva tytäryhtiö.

Euroopan Unionin asettamat edellytykset takaukselle

Kunnan tulee ottaa huomioon kaikissa tilanteissa EU:n valtioneuvoston päätökset. Tärkeää on huomata, että valtioneuvoston päätökset on huomioitava myös niissä tilanteissa, joissa takaus annetaan kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan kuntakonserniin kuuluvan yhteisön tai kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa olevan yhteisön velasta tai sitoumuksesta, jotta kilpailuolosuhteita ei vääristetä.

Komissio on pyrkinyt selvittämään valtioneuvoston päätösten soveltamista antamalla niistä tiedonantoja. Komissio on antanut tiedonannon EY:n perussopimuksen 87 ja 88 artiklan (sittemmin SEUT 107 ja 108 artiklan) soveltamisesta valtioneuvostoon takauksina (2008/C 155/02).

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

- Lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa.
- Takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti.
- Takaus liittyy tiettyyn rahoitustoimeen, sille on asetettu kiinteä enimmäismäärä ja sen voimassaoloaika on rajoitettu.
- Takaus ei kata missään vaiheessa enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä.
- Takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta.

Tiedonannossa todetaan lisäksi, että jos jokin edellytyksistä ei täyty, se ei tarkoita, että takaus automaattisesti katsottaisiin valtiontueksi.

Euroopan unionin asettamien edellytysten täyttyminen

Takaus liittyy yhtiön nykyisten lainojen uudelleenjärjestelyyn ja takauksen voimassaolo on rajoitettu päätösehdotuksen mukaisesti.

Takausta haetaan 100 % lainasaamisen määrästä. Euroopan unionin ehtona on, että takaus kattaa enintään 80 % lainasaamisesta. Tiedonannossa todetaan kuitenkin, että jos yksittäinen edellytys ei täyty, ei se vielä tarkoita, että takaus automaattisesti katsotaan valtioneuoksi.

Takauksesta peritään vuosittain takausprovisio, jonka suuruus on 0,25 % taattavan lainan jäljellä olevasta lainapääomasta.

Edellä esitettyjen seikkojen perusteella arvioidaan, ettei Kärsämäen kunnan myöntämä omavelkainen takaus vääristä tai uhkaa vääristää kilpailua tai vaikuta haitallisesti jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Kärsämäen Asunnot Oy on kunnan 100 % omistama tytäryhtiö, jossa määräysvalta on kunnalla.

Esittelijä

kunnanjohtaja Juho Jukkola

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että se hyväksyy Kärsämäen Asunnot Oy:n lainojen uudelleenjärjestelyn esitetyllä tavalla ja myöntää yhdistettävälle konversiolainalle enintään 1 860 579 euron omavelkaisen (100%) takauksen esittelytekstin ja liitteiden mukaisesti. Takaus kattaa täysimääräisesti velkapääoman lisäksi myös velan liitännäiskustannukset (korot, viivästyskorot ja mahdolliset kulut).

Annettavasta uudesta takauksesta peritään vuosittain 0,25% suuruinen takausprovisio, joka lasketaan kunkin kalenterivuoden lopussa takauksen jäljellä olevasta määrästä.

Takauksen vastavakuutena hyväksytään nyt konvertoitaville lainoille aikaisemmin annetut vastavakuudet.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merk. Anne Ruha ja Ari Mikkola eivät esteellisinä osallistuneet asian käsittelyyn ja päätöksentekoon.

Valt 06.11.2024 § 70
90/02.05.06/2024

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.