

Lempäälän Vuokrakodit Oy:n lainantakaus asuinkerrostalon rakennuttamiseen Saikan asuntomessualueelle ja konsernijohdon omistajaohjaus

Kunnanhallitus 21.10.2024 § 227
875/02.05.06/2024

Valmistelijat vt. kunnanjohtaja Kari Auvinen, yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa, johdon erityisavustaja Tuulia Rinne

Lempäälän Vuokrakodit Oy pyytää kunnan takausta 6,4 miljoonan euron lainalle. Laina kohdentuu asuinkerrostalon rakennuttamiseen Saikan asuntomessualueelle.

Yhtiön tarkoituksena on rahoittaa Saikan asuinkerrostalohanke 600 000 euron omarahoituksella sekä 41 vuoden laina-ajalle kilpailutettavalla investointilainalla, joka edellyttää kunnan omavelkaisen lainantakauksen.

Yhtiön hallitus on välittänyt kuntaan asiaa koskevan pyynnön 11.10.2024. Pyyntö sisältää sekä valtuuston että kunnanhallituksen toimivaltaan kuuluvia omistajaohjaus- ja päätösasioita. Kunnanhallitukselle on valmisteltu esitys omistajaohjauksen antamisesta sekä valtuuston päätettäväksi etenevästä lainantakauksesta.

Kunnanhallitus käsitteli hanketta omistajaohjauksen kautta jo viime vuoden kesällä, jolloin kunnanhallitus puolsi yhtiön suunnitelmia varata asuntomessualueelta asuinkerrostalotontti ja aloittaa uudiskohteen suunnittelu (KH 19.6.2023 § 185). Käsittelyssä hanke todettiin kuntakonsernin kokonaisedun mukaiseksi. Asian käsittelyssä oli jo tiedossa, että hankkeen rakennuskustannukset katettaisiin rahoituslainalla, ja että lainaan tarvittaisiin kunnan takaus vuoden 2024 aikana.

Lempäälän Vuokrakodit Oy varasi asuinkerrostalotontin ja on laatinut kohteen hankesuunnitelman. Lempäälän Vuokrakodit Oy jätti ainoana hakijana hakemuksen kerrostalotontin rakentamiseen asuntomessujen ensimmäisessä tonttihaussa lokakuussa 2023. Tämän johdosta elinvoimajaosto päätti (EJ 14.12.2023 § 52), että asuinkerrostalotontin kehittämistä ja myyntiä jatketaan neuvotteluperiaatteella yhtiön kanssa ilman erikseen järjestettyä, uutta tonttihakua.

Lainantakauksen myöntäminen

Kuntalain 129 §:n 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 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.

Lempäälän Vuokrakodit Oy on Lempäälän kunnan täysin omistama kuntakonsernin tytäryhtiö. Yhtiön takauspyynnössä kuvattu hanke toteuttaa vahvasti kuntastrategiaa, sillä nauhataajamaan sijoittuvat Saikan alueen asumisratkaisut tukevat Lempäälän asukasluvun kasvua koskevaa strategiataavoitetta. Hanke kuuluu kunnan toimialaan ja on kunnan kannalta perusteltu. Takauksen myöntämiselle ei ole tämän johdosta estettä.

Lainan takaaminen ei vaaranna kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Lainan takaamiseen ei sisälly merkittävää taloudellista riskiä ja lisäksi yhtiö esittää takaukselle asianmukaista vastavakuutta, joka on kiinteistökiinnitys rakennettavaan kohteeseen.

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. Kunnan tulee huomioida nämä valtiontukisäännökset myös tytäryhtiön lainan takaamiseen liittyvissä ratkaisuissa (HE 268/2014, s. 231). Toimi sisältää valtiontukea, jos kaikki tunnusmerkit täyttyvät samanaikaisesti: 1) julkisia varoja kanavoidaan yrityksiin/taloudelliseen toimintaan, 2) etu on valikoiva eli tuki kohdistuu vain tiettyyn yritykseen tai tiettyihin yrityksiin, 3) toimenpide vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua ja 4) toimenpide vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan (TEM 2014, EU:n valtiontukisäännöt).

Kyseessä ei lähtökohtaisesti ole valtiontuki, jos kunnan takaus ei tuo etuja yhtiölle – eli jos takaus luodaan ehdoilla, jotka yksityinen toimija voisi markkinatalouden tavanomaisin ehdoin hyväksyä. Kunnan ottamasta riskistä olisi yleensä perittävä takauksen tai vastatakauksen kohteena olevaan määrään perustuva asianmukainen takausmaksu. (HE 268/2014.) Valmistelussa on päädytty ratkaisuun, jossa takausprovisioksi esitetään investointikohteen riskiä arvioiden 0,35 %. Näin ollen lainantakaus ei sisällä valtiontukea.

Kunnanvaltuuston takauspäätöksen jälkeen Lempäälän Vuokratodit kilpailuttaa investointilainan. Kilpailutetun lainan ehdot annetaan tiedoksi kunnanhallitukselle. Takauspäätöksen täytäntöönpano ei ole mahdollista ilman kunnanvaltuuston takauspäätöksen lainvoimaa (KHO:2012:9).

Suppea vaikutustenarviointi: takauksen myöntäminen toteuttaa kuntastrategiaa, sillä se mahdollistaa Saikan alueen kehittämisen ja asukasluvun kasvun. Päätös lisää kunnan takausvastuiden taakkaa, mutta kuntakonsernin takausvastuiden kokonaisuus on tasoltaan kunnan hallittavissa. Takauksen mahdollistama hanke lisää kunnan tuloja, kun yhtiö vuokraa kunnalta asuinkerrostalotonttia. Päätöksellä ei ole henkilöstövaikutuksia.

Konsernijohdon omistajaohjaus: kerrostalotontin vuokraaminen sekä lainajärjestelyiden ja urakan aloittamisen aikataulut

Lempäälän Vuokratodit Oy:n hallituksen pyyntö sisältää ehdotuksen yhtiöön tehtävästä sijoitetun vapaan oman pääoman (SVOP) rahoituksesta, jolla yhtiö voisi ostaa kerrostalotontin asuntomessualueelta. Yhtiö perustelee pyyntöä sillä, että ratkaisu mahdollistaa hankkeen kannattavuuden riittävällä aikataululla. Yhtiö on toimittanut kuntaan omistajaohjauspyynnön yhteydessä riittävät tiedot hankkeen kannattavuuslaskelmista.

Kunnan valmistelussa ehdotettua SVOP-ratkaisua ei edistetä. Kunnanhallitukselle esitetään, että kunnan SVOP-sijoituksen valmistelun sijaan kunnanhallitus ohjaa yhtiötä neuvottelemaan vuokrasopimuksesta kunnan kanssa valtiontukisääntelyn ja yhtiön hankkeelle laatimien kannattavuuslaskelmien puitteissa.

Lempäälän Vuokratodit Oy:n hallitus pyytää lisäksi ohjausta siihen, voiko yhtiö kilpailuttaa muita lainatarjouksia ennen ARA:n mahdollista

korkotukilainapäätöstä, päättää yksityiskohtaiset lainaehdot kilpailutuksen jälkeen ja allekirjoittaa laina-asiakirjat ja, voiko yhtiö allekirjoittaa urakkasopimuksen urakoitsijan kanssa, kun rahoitus on varmistunut.

Liikkumavaran mahdollistamiseksi yhtiötä on tarpeen ohjeistaa selvittämään sekä vapaarahoitteisten lainojen että ARA:n korkotukilainan käyttöä. Vapaarahoitteisten lainojen kilpailuttaminen on mahdollista ennen ARA:n mahdollista korkotukilainapäätöstä ja valtuuston takauspäätöksen lainvoimaa. Kuitenkaan laina-asiakirjojen allekirjoittaminen ei lain mukaan ole mahdollista ennen takauspäätöksen lainvoimaa (KHO:2012:9): myös rahoitustarjousten esittäjä tulee edellyttämään takauspäätöksen lainvoimaisuutta ennen investointilainan nostoa. Urakkasopimuksen allekirjoittaminen on riskittömintä takauspäätöksen lainvoimaisuuden jälkeen: tätä ennen toimiminen aiheuttaa yhtiölle riskin.

Kunnanhallitus päätti 19.6.2023 § 185, että hankkeen suunnitelmat toimitetaan kunnanhallitukselle viimeistään lainantakauspäätöksen yhteydessä. Kunnanhallitukselle saatettiin tietoon hanketta koskevat suunnitelmat jo tämän vuoden maaliskuussa (KH 4.3.2024 § 44). Nyt kunnanhallitukselle esitellään ajantasaiset versiot pohjapiirustuksista. Muuta hankevalmistelumateriaalia esitellään tarpeellisilta osin kunnanhallituksen kokouksessa.

Lempäälän Vuokrakodit Oy:n toimialana on rakennuttaa, omistaa ja hallita kiinteistöjä, ostaa ja vuokrata alueita, antaa vuokralle kiinteistöjä ja huoneistoja, ostaa ja myydä huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita sekä myydä isännöintipalveluja.

Toimivalta (lainantakaus): kuntalain 14 §:n mukaan valtuusto päättää takauksittomuksen tai muun vakuuden antamisesta toisen velasta. Toimivalta (omistajaohjaus): hallintosäännön 4. luvun 2 §:n mukaan kunnanhallitus antaa konserniyhtiöille niiden erikseen pyytämän omistajaohjauksen.

Lisätietoja: vt. kunnanjohtaja Kari Auvinen, puh. 050 68148

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että se päättää

1. myöntää Lempäälän Vuokrakodit Oy:n vuokratalokohdetta koskevalle pääomaltaan enintään 6 400 000 euron määräiselle ja maksuajaltaan 41 vuoden pituiselle investointilainaa koskevalle luotolle täysimääräisen 100 %:n omavelkaisen takauksen; ja
2. vahvistaa, että omavelkainen takaus kattaa täysimääräisesti luoton koko velkapääoman lisäksi luoton korot, viivästyskorot ja perimiskulut ja muut luottoehtojen mukaiset maksuvelvoitteet.
3. hyväksyä takauksen vastavakuudeksi kiinteistökiinnityksen rakennettavaan kohteeseen.
4. periä takauksesta vuosittain 0,35 % suuruisen takausprovision, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta per 31.12. ja maksetaan määräytymisajankohtaa seuraavan tammikuun loppuun mennessä.

Kunnanhallitus päättää Lempäälän Vuokrakodit Oy:lle annettavasta omistajaohjauksesta ja ohjaa yhtiötä neuvottelemaan kerrostalotontin vuokrasopimuksesta kunnan kanssa valtioneuvoston ja yhtiön hankkeelle laatimien kannattavuuslaskelmien puitteissa sekä ohjaa yhtiötä tekemään sitovat hanketta koskevat laina- ja urakkapäätökset vasta valtuuston takauspäätöksen saatua lainvoiman.

Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen. Merkittiin pöytäkirjaan, että toimitusjohtaja Riitta Järvenpää poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn aikana klo 15.32.
Otteet	Lempäälän Vuokrakodit Oy:n hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja
Tiedoksi	talousprosessi, yhdyskuntajohtaja, elinvoimapäällikkö