Lainan myöntäminen Kittilän ja Levin Vuokratilat Oy:lle asuntojen ostamista varten As. Oy Loukisesta

Khall 29.10.2024 § 381
546/02.05.03/2024

Valmistelija

Kunnanjohtaja Timo Kurula, vs.hallintojohtaja Katja Kaunismaa.

Aalto Construction Oy rakentaa Kittilän kunnan kirkonkylällä, ns. Teletalon alueella osoitteessa Rantatie 5, kerrostalokohdetta Asunto Oy Loukista. Rantatielle nousee suunnitelmien mukaan useita rakennuskiinteistöjä.

Kittilän kunta on esiselvittänyt ulkopuolisella taholla ns. AKA-arvion pohjalta arvion kyseisen Asunto Oy Loukisen huoneistojen hinnasta. Menettelyllä on varmistuttu, ettei kunta tule maksamaan peiteltyä tukea kohteelle. Etukäteen selvittämällä on mahdollista varmistua, ettei makseta lopullisessa kaupassa sellaisia hintoja, jotka ovat ylihintaisia tai alihintaisia. Kyseinen selvitys on tehty.

Päätöksenteon kohteena on 12 kappaletta huoneistoja Asunto Oy Loukisesta osoitteessa Rantatie 5.

Lainan myöntäminen:

Käytännössä Kittilän kunnalla on ollut kaksi varteenotettavaa mahdollisuutta asuntojen hankinnassa: 1) asunnot hankitaan suoraan kunnan omistukseen, 2) perustetaan uusi yhtiö asunto-osakkeiden ostoa varten, mihin on päädytty perustamalla Kittilän ja Levin Vuokratilat Oy.

Kuntalain 128 §:n mukaan kunnan toimiessa kuntalain 127 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa kilpailutilanteessa markkinoilla sen on hinnoiteltava toimintansa markkinaperusteisesti. Lähtökohtaisesti on selvitetty ostettavien asuntojen arvo markkinoilla ulkopuoliselle. Asuntoja tullaan vuokraamaan yhtiön kautta.

Asuntojen hankkimista ja ostamista varten on perustettu markkinoilla toimiva kiinteistöyhtiö, jonka Kittilän kunta omistaa 100 prosenttisesti. Yhtiön rahoituksessa kunnalla on muutamia reunaehtoja. Kuten valtiontukisäännösten noudattaminen.

Kunta voi myöntää yhtiölle *lainaa*, mutta laina, takaus tai vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä kuntalain 129 §:n mukaan. Toisin sanoen se ei saa muodostaa merkittävää taloudellista riskiä. Lainan korko ja ehdot tulee olla markkinaehtoisia nykyinen yleinen korkotaso huomioiden. Vakuutena toimisi käytännössä yhtiön omistama kiinteistöomaisuus sellaisenaan. Lainan antoon vaikuttaa merkittävästi yhtiön kyky ja mahdollisuus maksaa laina takaisin.

Takauksessa on huomioitava valtiontukisääntely, joten takaus saa olla enintään 80 prosenttia lainan pääomasta, jottei se sisällä valtiontukea. Takaukselle tulee olla vastavakuus ja takaukselle tulee periä markkinaehtoinen takausprovisio.

Kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhtiö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteismääräyksessä. Ehto täyttyy.

Pääomasijoitus tarkoittaa yhtiön rahoitusta pääomalainalla tai pääomasijoituksella, joka testataan markkinataloustoimijatestillä. Testin tulee osoittaa, että yksityinen voittoa tavoittelava toimija olisi tehnyt vastaavan sijoituksen. Käytännössä tämä osoitetaan liiketoimintasuunnitelmalla.

Tytäryhteisöjen toiminnan lainoittamiseen sisältyviä riskejä pienentää se, että tytäryhteisöt ovat kunnan omistajaohjauksen ja konsernivalvonnan alla ja velvollisia noudattamaan toiminnassaan kunnan konserniohjetta ja kunnan antamaa konserniohjausta. Tärkeintä on, ettei kunnan lakisääteisten tehtävien suorittaminen vaarannu, mikäli kunta antaa lainan Kittilän ja Levin Vuokratilat Oy:lle. Kittilän kunnan vuoden 2023 tilinpäätöksessä kertynyt kunnan oma ylijäämä oli yli 46 miljoonaa euroa taseessaan ja koko kuntakonsernin kertyneet ylijäämät 98,6 miljoonaa euroa. Konsernin omavaraisuusaste oli 65,7 % vuoden 2023 lopussa. Asukaskohtainen lainan määrä 674 euroa vuoden 2023 lopussa. Kittilän kunnan rahoitusasema ei ole heikentynyt vuoden 2024 aikana. Kittilän kunta voi tehdä pitkäaikaisia sijoituksia kiinteään omaisuuteen ja antaa myös pääomalainaa yhtiölle. Kunnassa on ollut pitkään asuntopula ja asuntojen tarjonnalla voidaan vaikuttaa tilanteeseen, koska asuntojen tarjonta myös madaltaa kynnystä työn vastaanottamiseen.

Kittilän kunnan vuoden 2024 talouarvion investointiosassa menokohdassa 9100 kunnanhallituksen varaus osakkeisiin on varattu määräraha nyt kyseessä olevien huoneistojen hankintaan. Kunta on varmistanut etukäteen selvittämällä ulkopuoliselle taholle huoneistojen arvon, ettei makseta peiteltyä tukea kohteelle, eikä ylihintaa tai alihintaa.

Edellisen lisäksi kunnan antaessa lainan yhtiölle, lainaehtojen voidaan katsoa olevan markkinaehtoisia, kun lainalta perittävä korko on korkeampi kuin Euroopan komission tiedonannossa viite- ja diskonttokorkojen määrittämisessä sovellettavan menetelmän tarkistamisesta (2008/C14/02) on määritelty. Lainalta perittävän korkotason ollessa tiedonannossa määritelty tuen määrän korkotaso tai korkeampi voidaan koron katsoa olevan markkinaehtoinen, jolloin järjestelyyn ei sisälly valtiontueksi katsottavaa taloudellista etua. Lainalle on määritelty markkinaehtoinen korko.

Oheismateriaalina panttaussitoumusluonnos, velkakirjaluonnos ja lainanhoitokykylaskelma.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Kurula Timo

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää Kittilän kunnanvaltuustolle, että
1) Päätetään myöntää Kittilän ja Levin Vuokratilat Oy:lle 1 900 000 euron suuruinen laina oheisen velkakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin. Laina myönnetään talousarvion kustannuspaikalta "Kunnanhallituksen varaus osakkeisiin 91000". Laina-aika on 25 vuotta ja lainan korko tulee olemaan markkinaehtoinen.
2) Päätetään hyväksyä ohessa oleva panttaussopimusluonnos, jolla kunta saa lainalle vakuuden.
3) Päätetään antaa omistaja-ohjausta, että myönnettävä laina on käytettävä As Oy Loukisen osakkeiden ostoon. Kiinnitetään huomiota kunnan mahdollisuuteen tehdä pitkäaikaisia sijoituksia kiinteään omaisuuteen ja antaa myös pääomalainaa yhtiölle vaarantamat Kittilän kunnan palveluita, koska kunnan taloustilanne järjestelyn sallii.

Päätös

Esitys hyväksyttiin sillä lisäyksellä, että velkakirja päivitetään päätöksen mukaisesti.