

Lainan myöntäminen: Kiinteistö Oy Tuusniemen Turula

KH 19.02.2024 § 30
43/02.05.03/2024

Kunnan kokonaan omistama tytäryhtiö Kiinteistö Oy Tuusniemen Turula aikoo purkaa omistamansa tyhjillään olevan rivitalorakennuksen osoitteesta Kenttätie 7. Koska kyseinen rivitalo ei ole rakennusvaiheessa ollut asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) rahoittama rakennuskohde, ei siihen voi myöskään saada ARA:lta purkuavaustusta. Tämän vuoksi tytäryhtiön toimitusjohtaja hakee kunnalta yhtiölle 22.1.2024 lähetetyllä hakemuksella 30.000 euron suuruista lainaa, jolla rahoitettaisiin osa rivitalon purkukustannuksista. Laina-aika olisi hakemuksen mukaan kolme vuotta lainan nostamisesta lukien siten, että ensimmäinen lainan lyhennys tapahtuisi vuoden 2025 puolella. Lainan vakuudeksi yhtiö tarjoaa kiinteistökiinnitystä parhaalla etuoikeudella kiinteistöönsä osoitteessa Harjutie 1. Panttikirjojen hakemista varten yhtiö on teettänyt kyseisestä kiinteistöstä Kallaveden Kiinteistöasiantuntijat Oy LKV:lla 21.12.2023 päivätyn arviokirjan. Arviokirjan kiinteistöarvion mukaan kyseisen kiinteistön markkina-arvo on 150.000 euroa +/- 10 %. Yhtiö on teettänyt tähän kiinteistöön kiinnitettyä kolme kappaletta nimellisarvoltaan 50.000 euroa olevia panttikirjoja.

Tuusniemen kunnan vuoden 2024 talousarviossa on varattu antolainaukseen enintään 100.000 euroa. Summaa ei ole kohdennettu talousarviossa.

Kunnan lainan taikka takauksen tai muun vakuuden antamisesta säädetään kuntalain (1.5.2015 410/2015) 129 §:ssä. Sen 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.

Oikeuskirjallisuudessa (esim. Kuntalaki – tausta ja tulkinnat, Harjula, Prättälä 2023) merkittävänä taloudellisena riskinä voidaan pitää esimerkiksi tilannetta, jossa takausvastuun realisoituminen vaarantaa kunnan koko toiminnan tai vastaa suuruudeltaan muutoin huomattavaa osaa kunnan talousarviosta. Vaadittavien vastavakuuksien ei tarvitse kattaa koko takaukseen liittyvää riskiä, vaan riittää, että ne kattavat kunnan riskien hallinnan näkökulmasta riittävän osan. Nämä tulkinnat koskevat kaikenlaista lainan tai takausten antoa.

Lisäksi lainaa tai takausta annettaessa kunnan on otettava huomioon, mitä Euroopan unionin valtiontukisäännökset, sekä lainan tai takauksen vaikutukset markkinoilla tapahtuvaan kilpailuun.

Lainan saaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa ja sillä on paikkakunnalla yhteiskunnallisesti tärkeä tehtävä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjoamisessa.

Kunnan riskiä haetun 30.000 euron lainamäärän myöntämisessä kunnan vuoden 2024 talousarvion peilatussa voidaan todeta, että kunnan talousarvion menojen loppusumma on 9,92 miljoonaa euroa. Tähän verrattuna haettu lainasumma on 0,3 % eli riski on kunnan kantokyvyn

näkökulmasta arvioituna erittäin pieni. Summa ei myöskään vaaranna kunnan toimintaa. Arvioitaessa haettua lainasummaa vakuuksien näkökulmasta, vakuudeksi saatava nimellisarvoltaan 50.000 euron panttikirja on pienempi kuin kiinnityksen kohteen reaaliarvo ja siten kattaa nykyisessä markkinatilanteessa lainapäätöksen muodostaman riskin kokonaisuudessaan.

Arvioitaessa lainasta perittävän koron markkinaehtoisuutta voidaan todeta, että kunnan joulukuussa 2023 nostaman talousarviolainan todellinen kokonaiskorko muodostuu 12 kuukauden euriborin lisäksi 0,180 %:n marginaalista. Muuttuvakorkoisten lainatarjousten todellisen korkomarginaalin vaihteluväli oli tuolloin 0,180 % - 0,430 %. Siten tytäryhtiölle myönnettävän lainan korkomarginaalin ollessa 1,0 %, lainaan ei sisälly kiellettyä valtiontukea, vaan korkotasoa voidaan pitää markkinaehtoisena.

Arvioitaessa haetun lainan vaikutuksia markkinoilla tapahtuvaan kilpailuun, lainalla ei ole kielteisiä vaikutuksia. Kunnan tytäryhtiön purkaessa vuokrahuoneistokapasiteettiaan, vähenee tytäryhtiön osuus paikkakunnan vuokramarkkinasta.

Valmistelija	Kunnanjohtaja Timo Kiviluoma, puh. 0447209047
Kj:n päätösehdotus	Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se myöntää Kiinteistö Oy Tuusniemen Turulalle 30.000 euron lainan oheisen velkakirjan ehtojen mukaisesti.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.