

Muhoksen Asunnot Oy vuokratalon rakentamisen rahoitus

Elinvoima- ja konsernijaosto 27.03.2025 § 4

Valmistelija

talousjohtaja Anne Pyykkönen (p. 044-497 0002)

Muhoksen kunnan valtuusto on kokouksessaan 30.9.2024 § 50 käsitellyt asuntotuotannon kehittämistä Muhoksella ja päättänyt, että

Muhoksen kunta

1. toteuttaa 30 asunnon vuokra-asuntokohteen Muhoksen Kirkonkylälle perustettavan yhtiön Muhoksen Asunnot Oy:n lukuun. Hankkeen tavoitehinta on 3.600.000 euroa (ALV25,5%)
2. takaa rakentamiseen tarvittavan lainarahoituksen.

Kunnanhallitus

3. tekee tarvittavat muutokset Muhoksen Asunnot Oy:n yhtiöjärjestykseen. Muutokset valmistellaan erilliseen käsittelyyn kunnanhallitukselle.
4. antaa luvan käynnistää hankkeen valmistelun välittömästi ja tavoitteena on kohteen valmistuminen kesällä 2026.

Kunnanhallitus on käsitellyt Muhoksen Asunnot Oy:n yhtiöjärjestyksen muutokset kokouksessaan 18.11.2024 § 301 ja yhtiö on perustettu helmikuussa 2025.

Valmistelun edetessä Muhoksen Asunnot Oy:n lukuun rakennettavan vuokratalo-kohteen arvioitu investointikustannus on noussut aiemmin arvioidusta 3,6 miljoonasta eurosta 4,7 miljoonaan euroon. Investoinnin rahoituksen lisäksi aloittava yhtiö tarvitsee käyttöpääomaa yhtiön juokseviin kuluihin (esim. kirjanpito, viranomaisilmoitukset, hallituksen ja toimitusjohtajan palkkiot) arvion mukaan 50.000 euroa.

Valtuuston 30.9.2024 § 50 päätöksen mukaan yhtiö rahoittaisi rakentamisen kunnan takaamalla pankkilainalla. Valmistelun tueksi on pyydetty rahoituslaitoksen arvio rakentamislainan korkotasosta sekä laina-ajan pituudesta. Arvioksi on saatu 3,5 % ja laina-aika pisimmillään 20 vuotta. Rahoituksen reunaehtojen pohjalta on mallinnettu vuokra-asuntojen neliö- ja asuntokohtaista vuokrahintaa. Laadittujen laskelmien mukaan asuntojen (neliö)vuokra nousee vallitsevan korkotason myötä korkeahkoksi, ja tämä vuoksi on kartoitettu myös muita mahdollisuuksia yhtiön rahoittamiseksi:

- tavallinen pankkilaina
- kunnan myöntämä laina
- kunnan myöntämä pääomalaina
- kunnan sijoitus yhtiön SVOP (sijoitetun vapaan pääoman) -rahastoon
- kunnan sijoitus yhtiön omaan pääomaan.

Rahoitusvaihtoehtojen pankkilaina (kunnan takaus), kunnan myöntämä laina ja kunnan myöntämä pääomalaina arvionnissa on otettava huomioon Kuntalain § 129 mukaiset reunaehdot lainan, takauksen tai muun vakuuden antamisesta:

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)

Edellä mainitun lisäksi kunnan on otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Euroopan unionin oikeuden mukaan valtiontuet yritystoiminnalle ovat lähtökohtaisesti kiellettyjä (Euroopan unionin toiminnasta tehty sopimus SEUT, 107 artiklan 1 kohta).

Yritykselle myönnettävä julkinen tuki voi antaa sille muihin, kilpaileviin yrityksiin verrattuna valikoivaa taloudellista etua, mikä voi vääristää sisämarkkinoiden toimintaa ja kilpailua.

Julkiset tuet yritystoiminnalle voivat kuitenkin olla sisämarkkinoille soveltuvia, jos niillä edistetään yleistä taloudellista kehitystä ja SEUT-sopimuksessa määritellyjä tavoitteita. Euroopan komissio on antanut yksityiskohtaisia sääntöjä siitä, millaiset valtiontuet ovat sallittuja ja siitä, millaisia menettelytapoja tukia myönnettäessä tulee noudattaa.

EU:n valtiontukisääntöjä sovelletaan, jos kaikki valtiontuen tunnusmerkit täyttyvät:

- julkisia varoja kanavoidaan julkisiin tai yksityisiin yrityksiin – yrityksellä tarkoitetaan taloudellista toimintaa harjoittavia yksiköitä niiden oikeudellisesta muodosta riippumatta
- etu on valikoiva eli kohdistuu vain tiettyihin yrityksiin
- toimenpide vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla tuensaajaa
- toimenpide vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan

Lisäksi on huomioitava Kilpailulain § 30 d ja Kuntalain § 128 vaatimukset taloudellisen toiminnan markkinaehtoisuudesta.

Käsittely

Asian käsittelyn alkaessa paikalla kokouksessa olivat talousjohtaja Anne Pyykkönen ja tekninen johtaja Mikko Kari. Todettiin, että Kari edustaa asian kohdalla Muhoksen Asunnot Oy:tä yhtiön toimitusjohtajana ja että häntä kuullaan asiantuntijana.

Pyykkönen selosti kokoukselle rahoitusvaihtoehtoja kunnan kannalta. Tämän jälkeen Kari selosti tehtyjä laskelmia (kustannukset ja rahoitus) ja pidetyn 24.3.2025 yhtiökokouksen esitystä kunnalle:

Muhoksen Asunnot Oy:n yhtiökokous esittää, että Muhoksen kunta yhtiön omistajana tekee 50.000 euron sijoituksen SVOP - rahastoon Muhoksen Asunnot Oy:lle.

Selostuksensa ja siitä käydyn keskustelun jälkeen Kari poistui kokouksesta klo 15.40.

Esittelijä kunnanjohtaja Kimmo Hinno

Päätösesitys Elinvoima- ja konsernijaosto linjaa rakentamisen rahoituksen jatkovalmistelua.

Käsittely Asian käsittelyn alkaessa paikalla kokouksessa olivat talousjohtaja Anne Pyykkönen ja tekninen johtaja Mikko Kari. Todettiin, että Kari edustaa asian kohdalla Muhoksen Asunnot Oy:tä yhtiön toimitusjohtajana ja että häntä kuullaan asian yhteydessä asiantuntija ja asianoasaisena esteellisyys huomioiden.

Pyykkönen selosti kokoukselle rahoitusvaihtoehtoja kunnan kannalta. Tämän jälkeen Kari selosti tehtyjä laskelmia (kustannukset ja rahoitus) ja pidetyn 24.3.2025 yhtiökokouksen esitystä kunnalle:

Muhoksen Asunnot Oy:n yhtiökokous esittää, että Muhoksen kunta yhtiön omistajana tekee 50.000 euron sijoituksen SVOP - rahastoon Muhoksen Asunnot Oy:lle.

Selostuksensa ja siitä käydyn keskustelun jälkeen Kari poistui kokouksesta klo 15.40.

Tämän jälkeen kunnanjohtaja teki uuden esityksen:

Elinvoima- ja konsernijaosto esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että Muhoksen kunta Muhoksen Asunnot Oy:n omistajana tekee 50.000 euron sijoituksen yhtiön SVOP - rahastoon.

Päätös Elinvoima- ja konsernijaosto hyväksyi kunnanjohtajan kokouksessa tekemän päätösesityksen.

Anne Pyykkönen poistui kokouksesta asiakohdan päätöksenteon jälkeen klo 15.45.

Khall 14.04.2025 § 92
369/00.01.00.03/2024

Valmistelija talousjohtaja Anne Pyykkönen (p. 044-497 0002)

Muhoksen Asunnot Oy yhtiökokous on esittänyt Muhoksen kunnalle, että Muhoksen kunta yhtiön omistajana tekee 50.000 euron sijoituksen Muhoksen Asunnot Oy:n SVOP -rahastoon. Yhtiö on perustettu helmikuussa 2025 ja tarvitsee toiminnan aloittamiseen ja taloudellisten velvoitteiden hoitoon käyttöpääomaa.

Muhoksen kunnan vuoden 2025 talousarvion investointiosassa on hanke Muhoksen Asunnot Oy pääomitus. Pääomituksen summaa ei ole talousarviossa määritelty, vaan että määräraha tarve tuodaan päätöksentekoon vuoden 2025 puolella. Kunnan talousarviossa SVOP-sijoitus on luonteeltaan osakkeisiin ja osuuksiin kuuluva investointimeno. Talousarvion investointiosassa valtuustoon nähden sitovia ovat kaikki yksittäiset hankkeet, jotka on lueteltu talousarvioasiakirjassa. Valtuustoon nähden sitovaa on vuoden 2025 investoinnit, hankkeen kokonaisarvo sekä hankkeen tarkoitus/tavoitteet. Näin ollen kunnan tytäryhtiöön tehtävästä sijoituksesta päätösvaltainen toimielin on kunnan valtuusto.

Muhoksen kunta voi myöntää esitetyn SVOP-sijoituksen de minimis -tukena. De minimis -tuki on yrityksille myönnettävää julkista tukea, jota säätelee Euroopan komission asetus (EU) Nro 2023/2831. Tuki voi olla rahoitusta tai muuta etuutta, esimerkiksi verohelpotus, korkotuki yritykselle sekä osin ilmainen tai kokonaan ilmainen koulutus tai muu palvelu, jota tarjotaan rajatulle yritysjoukolla. Tuki voi olla lähtökohtaisesti tarkoitettu mihin tahansa yrityksen kustannuksiin, kunhan yrityksen eri lähteistä saaman de minimis -tuen kokonaismäärä ei millään tarkasteluhetkellä ylitä sallittua enimmäismäärää.

EU-asetusten mukaan yritykselle myönnetyn tuen määrä ei saa olla yli 300 000 euroa kolmen vuoden jakson aikana. EU on katsonut, että de minimis -tuki on määrältään niin pieni, ettei se väärin kilpailua tai vaikuta vahingollisesti EU:n jäsenmaiden väliseen kauppaan. Muhoksen Asunnot Oy on uusi yhtiö, joka ei näin ollen ole toistaiseksi saanut de minimis -tukia. Asia on kirjallisesti varmistettu yhtiöltä. Vasta perustettuna yhtiönä se ei ole taloudellisissa vaikeuksissa.

Muhoksen kunnan 100 %:sti omistamalle yhtiölle annettavan sijoituksen ei katsota vaarantavan Muhoksen kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä.

Esittelijä	kunnanjohtaja Kimmo Hinnola
Päätösesitys	Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että vuoden 2025 talousarvion investointiosaan lisätään määräraha 50.000 euroa Muhoksen Asunnot Oy pääomitukseen. Sijoitus tehdään Muhoksen Asunnot Oy:n sijoitetun vapaan pääoman (SVOP) rahastoon. Sijoitus on tuki, joka myönnetään vähämerkityksisenä eli ns. de minimis -tukena. Tuen myöntämisessä noudatetaan komission asetusta (EU) N:o 2023/2831, annettu 13 päivänä joulukuuta 2023, Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklan soveltamisesta vähämerkityksiseen tukeen. Tuen määrä 50.000 euroa on ilmoitettu bruttoavustusekvivalenttina.
Käsittely	Asian käsittelyn alkaessa todettiin, että asian esittelyn aikana asiantuntijoina ja asianosaisena esteellisyys huomioiden kokouksessa Mikko Kari edustaa Muhoksen Asunnot Oy:tä yhtiön toimitusjohtajana ja Jarmo Markkanen ja Veli-Jaakko Keränen yhtiön hallituksen jäseninä. Varajäsenet Esko Jaukka (Markkasen vj.) ja Jaana Pohjola-Malmberg (Keräsen vj.) saapuivat kokoukseen klo 18.02. Selostuksen ja siitä käydyn keskustelun jälkeen Kari, Keränen ja Markkanen poistuivat kokouksesta klo 18.43.

Käydyn keskustelun jälkeen kunnanjohtaja täydensi päätösesitystään:
Kunnanhallitus nimeää Muhoksen Asunnot Oy:n perustamiseen liittyvään
jatkokeskusteluun seuraavat henkilöt: Veli Paasimaa, Aimo Manelius,
Petteri Juka, Kimmo Hinno ja Anne Pyykkönen.

Päätös

Muutettu päätösesitys hyväksyttiin.

Päätöksenteon jälkeen Kari, Keränen ja Markkanen palasivat kokoukseen
ja varajäsenet Jaukka ja Pohjola-Malmberg poistuivat kokouksesta klo
18.55.