

Muhoksen Asunnot Oy vuokratalon rakentamisen rahoitus

Elinvoima- ja konsernijaosto 27.03.2025 § 4
369/00.01.00.03/2024

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 asunto-kohtaista 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 Hinnola
Päätösesitys	Elinvoima- ja konsernijaosto linjaa rakentamisen rahoituksen jatkovalmistelua.
Käsittely	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Selostuksensa ja siitä käydyn keskustelun jälkeen Kari poistui kokouksesta klo 15.40.</p> <p>Tämän jälkeen <u>kunnanjohtaja teki uuden esityksen</u>:</p> <p>Elinvoima- ja konsernijaosto esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että Muhoksen kunta Muhoksen Asunnot Oy:n omistajana tekee 50.000 euron sijoituksen yhtiön SVOP - rahastoon.</p>
Päätös	Elinvoima- ja konsernijaosto hyväksyi kunnanjohtajan kokouksessa tekemän päätösesityksen.

Anne Pyykkönen poistui kokouksesta asiakohdan päätöksenteon jälkeen klo 15.45.
