

Lainan myöntäminen Muhoksen Asunnot Oy:n rahoitusesitykseen

Khall 27.05.2025 § 151

Valmistelija

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

Muhoksen kunnan 100 %:sti omistama tytäryhtiö Muhoksen Asunnot Oy on lähestynyt kuntaa rahoitusesityksellä:

Muhoksen kunnan Asunnot Oy:n rahoitusesitys

Muhoksen kunnan asuntotilanteen ja vuokra-asuntojen saatavuuden parantamiseksi on perustettu Muhoksen Asunnot Oy. Muhoksen kunnan Asunnot Oy hallitus on 8.5.2025 järjestänyt yhdessä omistajan erikseen nimeämien edustajien kanssa strategiatyöpajan, jonka keskeisenä johtopäätöksenä Muhoksen kunnan Asunnot Oy:n tavoitteeksi asetettiin vähintään 30 vuokra-asunnon kannan hankinta.

Muhoksen Asunnot Oy on käynnistänyt neuvottelut ensimmäisten asunto-osakkeiden ostamisesta mahdollisesti käynnistyvistä rivitalohankkeista Kirkkosaaren uudelta asuntoalueelta. Muhoksen Asunnot Oy:n sijoitus suunniteltuihin asuntohankkeisiin edesauttaa ja nopeuttaa hankkeiden käynnistymistä.

Muhoksen kunnan konserniohjeen mukaan tytäryhteisön on hankittava jo asian valmisteluvaiheessa kirjallinen konsernijohtoon kanta merkittävään lainanottoon ja rahoitukseen liittyen.

Muhoksen Asunnot Oy esittää omistajalleen Muhoksen kunnalle, että omistaja tekee 2.000.000 euron pääomasijoituksen Muhoksen Asunnot Oy:lle. Rahoitus käytetään yhtiön ensimmäisten vapaarahoitteisten asunto-osakkeiden hankintaan. Ostettavat asunto-osakkeet tulevat valmistuttuaan vuokratyökaluun.

Muhoksella 21.5.2025

Mikko Kari Veli-Jaakko Keränen
Toimitusjohtaja Hallituksen pj.

Muhoksen Asunnot Oy

Keväällä 2025 on kartoitettu kunnan mahdollisuuksia rahoittaa tai tukea rahoituksen saannissa perustettua yhtiötä:

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

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.

Muhoksen Asunnot Oy:n omistukseen on tarkoitus hankkia vapaarahoitteisia asuntoja. Tällöin kunnan myöntämä takaus voi olla enimmillään 80 % yhtiön ottamasta lainasta. Kunnan on perittävä takauksesta markkinaehtoinen takausprovisio, tai mikäli kunta ei peri takausprovisiota, on laskettava yhtiön saaman edun määrä ja käsiteltävä se vähämerkityksellisenä tukena yhtiölle. Markkinaehtoisen takausprovisio määrä saadaan, kun yhteisö pyytää rahoituslaitokselta lainatarjouksen ilman kunnan myöntämää takausta, ja kunnan myöntämällä takauksella, ja laskemalla tarjousten korkoprosenttien erotus.

Kunnan myöntämän lainan tai pääomalainan osalta kunnan lainasta perimä korko tulee olla markkinaehtoinen, tai mikäli kunnan perimä lainan korko ei ole markkinaehtoinen, on laskettava yhtiön saaman edun määrä ja käsiteltävä se vähämerkityksellisenä tukena yhtiölle. Tavallisen lainan osalta kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vakuuksilla tai vastavakuuksilla. Pääomalainalle ei Osakeyhtiölain mukaan voi antaa vakuutta. Markkinaehtoinen tavallisen lainan korko saadaan laskemalla noin 1,0 % marginaali (rahoituslaitosten arvio omasta marginaalistaan) + euribor-korko. Pääomalainan maksun viimesijaisuuden vuoksi pääomalainan korko tulisi olla tavallista lainaa korkeampi.

Oman pääoman luonteiset sijoitukset yhtiöihin tulkitaan aina tueksi, mikäli sijoitukset eivät ole markkinaehtoisia. Markkinaehtoisen pääomasijoituksen ehtona on, että se tehdään samoin edellytyksin kuin yksityinen sijoittaja vastaavassa tilanteessa tekisi (ns. markkinataloussijoittajan periaate), eikä pääomasijoitus sisällä piilotukea tai muuta taloudellista etua, joka vääristäisi kilpailua yksityisiin vuokranantajiiin nähden. Markkinaehtoisuutta voidaan arvioida esimerkiksi liiketoimintasuunnitelmalla tai ulkopuolisen arvioijan lausunnolla.

Muhoksen kunta on päättänyt (Valt 28.4.2025 §24) sijoittaa 50.000,00 euroa Muhoksen Asunnot Oy:n sijoitetun vapaan pääoman rahastoon vähämerkityksellisenä tukena. Yhtiö ei ole selvityksensä mukaan saanut muuta vähämerkityksellistä tukea valtuuston päätökseen mennessä. Näin ollen yhtiötä voidaan rahoittaa tuen muodossa kolmen vuoden tarkastelujaksolla enimmillään 250.000,00 eurolla, olettaen että yhtiö ei ole saamassa vähämerkityksellistä tukea muilta tahoilta. Vähämerkityksellisen tuen lisäksi kunnalla on mahdollista osallistua yhtiön rahoittamiseen markkinaehtoisin periaattein.

Esittelijä	kunnanjohtaja Kimmo Hinno
Päätösesitys	Esitellään kokouksessa.
Käsittely	Kokous keskeytettiin tauon ajaksi 18.14-18.29.

Käsittelyn alkaessa esteellisyydestään asian käsittelyyn ilmoittivat (esteellisyyssperuste suluissa):

- Mikko Kari (Muhoksen Asunnot Oy:n toimitusjohtaja)
- Veli-Jaakko Keränen (Muhoksen Asunnot Oy:n hallituksen pj.)
- Jarmo Markkanen (Muhoksen Asunnot Oy:n hallituksen jäsen)
- Juhani Vääräniemi (intressijäävi).

Esteellisyydestään ilmoittaneet poistuivat kokouksesta klo 18.31. Samalla Markkasen tilalle kokoukseen saapu varajäsen Esko Jaukka.

Talousjohtaja Anne Pyykkönen esitteli asiaa kunnanhallitukselle.

Käydyn keskustelun jälkeen kunnanjohtaja teki päätösesityksensä:

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että Muhoksen kunta edesauttaa Muhoksen Asunnot Oy:n rahoitusta myöntämällä lainan enintään 2,0 milj. euroa markkinaehtoisella korolla marginaali 1,0 % + 12 kk EUB. Euriborin ollessa negatiivinen käytetään viitekoron arvona nollaa.

Laina voidaan nostaa useammassa erässä. Laina-aika enintään 25 vuotta, lainan lyhennykset puolivuositain. Lainan lyhennyksiin voidaan myöntää lyhennysvapaata ensimmäiset 3 vuotta. Lainan vakuutena ovat hankittavat asunto-osakkeet. Lainan ei katsota vaarantavan kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä.

Talousarvion rahoituslaskelmaan tehdään vastaava muutos, antolainojen lisäys 2.000.000,00 euroa sekä pitkäaikaisten lainojen lisäys 2.000.000,00 euroa.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan esityksen.

Päätöksenteon jälkeen Kari, Keränen, Markkanen ja Vääräniemi palasivat kokoukseen ja kokouksesta poistuivat Jaukka, Kari ja Pyykkönen klo 19.12.

Kokous keskeytettiin tauon ajaksi klo 19.12-19.23.

Valt 23.06.2025
38/00.01.01.01/2025

Päätösesitys

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että Muhoksen kunta edesauttaa Muhoksen Asunnot Oy:n rahoitusta myöntämällä lainan enintään 2,0 milj. euroa markkinaehtoisella korolla marginaali 1,0 % + 12 kk EUB. Euriborin ollessa negatiivinen käytetään viitekoron arvona nollaa.

Laina voidaan nostaa useammassa erässä. Laina-aika enintään 25 vuotta, lainan lyhennykset puolivuositain. Lainan lyhennyksiin voidaan myöntää lyhennysvapaata ensimmäiset 3 vuotta. Lainan vakuutena ovat hankittavat asunto-osakkeet. Lainan ei katsota vaarantavan kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä.

Talousarvion rahoituslaskelmaan tehdään vastaava muutos, antolainojen lisäys 2.000.000,00 euroa sekä pitkäaikaisten lainojen lisäys 2.000.000,00 euroa.

Päätös