

Takauksen myöntäminen Savonlinnan Vuokratalot Oy:lle

KH § 109

Selostus:

Savonlinnan Vuokratalot Oy on ostanut Kangasvuokontie 4:ssä sijitsevat kiinteistöt hankintahintaan 501 000 euroa. Hankinnan kokonaisrahoitukseen yhtiö anoo kaupungilta 200 000 euron suuruista takausta.

Takaukseen liittyvä säädöspohja

Kunnan yleinen toimiala

Kuntalain 7 §:n mukaan kunta hoitaa itsehallinnon nojalla itselleen ottamansa ja sille laissa säädetty tehtävät.

Kuntalain 129 § ja komission takaustiedoksianto

Kuntalain 129 §:n mukaan Kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädettyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla.

Kuntalain 129 §:n mukaan 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.

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

Komission takauksia koskevan tiedoksiannon 2008/c/155/02 mukaan,

1. lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa
2. takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti (kiinteä enimmäismäärä ja rajattu voimassaoloaika)
3. takaus ei kata missään vaiheessa enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä
4. takauksesta/lainasta maksetaan markkinaperusteinen hinta

EU – tiedoksiannossa on myös todettu, että jos jokin edellä mainituista edellytyksistä ei täyty, se ei tarkoita sitä, että laina katsottaisiin automaattisesti valtiontueksi.

Kuntien on riittävän oikeusvarmuuden saavuttamiseksi perusteltavaa pyrkiä lähtökohtaisesti noudattamaan tiedonannossa määritellyjä vaatimuksia. Mikäli kunta poikkeaa tiedonannossa määritellyistä vaatimuksista, niin kunnalla on näyttötaakka siitä, että takaukseen ei sisälly kiellettyä valtiontukea.

SEUT 107 ja 108 artikla määräyksen kilpailutilanteessa markkinoilla

Takausta myönnettäessä kunnan tulee ottaa huomioon EU:n valtiontukisäännökset (komission tiedonanto EY:n perussopimuksen 87 ja 88 artiklan, sittemmin SEUT 107 ja 108 artiklan, soveltamisesta valtiontukiin takauksina 2008/C 155/02), myös niissä tilanteissa, missä takaus annetaan kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan kuntakonserniin kuuluvan yhteisölle, jottei kilpailuolosuhteita vääristetä.

SEUT 107 1 artikla; ”tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa ei sovellu yhteismarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan”.

SEUT 108 3 artikla; järjestelystä on ilmoitettava etukäteen komissiolle, joka arvioi, onko toimenpide hyväksyttävissä sisämarkkinoille. Ennakoilmoitusvelvollisuudesta on olemassa useita merkittäviä poikkeuksia; de-minimistuki (vähämerkityksinen tuki, komission asetus 1407/2013, tuki ei ylitä 200 000 € kolmen verovuoden aikana), SGEI de minimistuki 360/2012 (korkeintaan 500 000 € kolmen verovuoden aikana – ei etukäteistä ilmoitusta tai raportointivelvollisuutta, asiakirjojen säilytysvelvollisuus 10 vuotta).

EU oikeuskäytännön mukaan tukina pidetään sellaisia toimenpiteitä, jotka muodossa tai toisessa ovat omiaan suosimaan yrityksiä suoraan tai välillisesti tai joita on pidettävä sellaisena taloudellisena etuna, jota edunsaajayritys ei olisi saanut tavanomaisten markkinoilla sovellettavien ehtojen mukaan.

Valtiontukisäännöksiä sovelletaan myös kuntien omistamiin yrityksiin. Koska valtiontuet ovat lähtökohtaisesti kiellettyjä, on annettavalle tuelle löydettävä hyväksyttävä peruste. Lisäksi tuki on myönnettävä yksityiskohtaisen menettelysäännösten mukaisesti. Valtiotukisääntelyn kannalta yrityksiä ovat kaikki taloudellista toimintaa harjoittavat yksiköt niiden oikeudellisesta muodosta riippumatta. Taloudellista toimintaa on tavaroiden tai palveluiden tarjoaminen markkinoille.

EU:n valtiontukisäännösten ja – määräysten vastaisessa menettelyssä ei ole kyse vain menettelyvirheestä (KuntaL 135 §). Kielletty valtiontuki voidaan määrätä korkoineen takaisinperittäväksi

tuen saajalta.

Säädöspohjan arviointi

Takausta anova yhtiö on Savonlinnan kaupungin kuntakonserniin kuuluva kaupungin 100 % omistava yhtiö. Takaus tulisi koskemaan investointilainaa, joka on lainsäädännössä katsottu mahdolliseksi.

Takauksen määrä voi olla enintään 80 % kokonaislainamäärästä. Takaus myönnetään lainapääomalle, ei korkoihin ja kuluihin. Savonlinnan vuokratalot Oy antaa lainan vastavakuudeksi kiinteistöön kohdistuvat panttikirjat: nro 125/82 600 euroa, nro 126/214 440 euroa ja nro 127/3 522 400 euroa. Kun arvioidaan vastavakuuksien riittävyyttä, kuntalain 129 §:n mukaan niiden tulee olla riittävän kattavat. Kiinteistön markkinarvoksi on hankinnan yhteydessä muodostunut 501 000 euroa. Tämä kun suhteutetaan kaupungilta anottuun 200 000 euron takaukseen sekä siihen, että kaupunki saa kaikki kiinteistöön kohdistuvat panttikirjat hallituunsa. Voidaan vastavakuuksia pitää kuntalain 129 §:n mukaisesti riittävinä

Kaupunki perii takauksesta Savonlinnan vuokratalot Oy:lta 0,6 %:n suuruisen takausprovision vuosittain takaamansa lainan jäljellä olevasta lainapääomasta. Savonlinnan Vuokratalot Oy on viimeksi saanut rahoitusta 0,6 % korkomarginaalilla ilman kaupungin takausta, jota voidaan pitää vertailukelpoisena. Näillä perusteilla on päädytty edellä mainittuun takausprovisioon.

Kaupungin myöntämän takauksen tarkoituksena on vuokra-asuntomarkkinatilanteen vakauttaminen alueella

Takausriski ei ole kaupungin kokonaisvastuihin nähden merkittävä. Takaukseen liittyvä taloudellinen riski ei vaaranna kaupungin taloudellista kantokykyä vastata peruspalveluiden järjestämisestä, rahoituksesta ja tuottamisesta. Takaus ei lisää kaupungin arviointimenettelyyn johtavia kriteereitä, koska kaupunkikonsernin lainamäärä e/as on valtakunnan keskitasoa.

Takauksen voidaan katsoa kuuluvan kunnan toimialaan, koska sosiaalinen asuntorakentaminen on lainsäädännöllä pääsääntöisesti määritelty julkisen rakentamisen piiriin.

Arvioitaessa takauksen antamista suhteessa valtiotukisääntelyyn, tulee ottaa huomioon markkinasijoittajaperiaate. Tämän mukaan arvioidaan, olisiko vastaavan kokoinen, tavanomaisissa markkinatalouden olosuhteissa toimiva yksityinen sijoittaja tehnyt sijoituksen samoissa olosuhteissa. Perusteet takauksen mahdolliselle myöntämiselle on tuotu esille edellä arvioitaessa sen

taloudellisia vaikutuksia.

Kyse ei ole SEUT 107 1 kohdan mukaisesta laittomasta valtiontuesta, sillä toimenpiteellä ei vääristetä kilpailua eikä sillä ole vaikutuksia jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Toimenpiteen katsotaan vääristävän tai uhkaavan vääristävän kilpailua, jos se on omiaan parantamaan tuensaajan asemaa verrattuna yrityksiin, joiden kanssa se kilpailee. Savonlinnan Vuokratalot Oy:n toimialana on sosiaalisen asumispalvelun tuottaminen ja näin ollen se ei tällä toiminnalla kilpaile markkinoilla. Toimenpiteellä on puhtaasti alueellinen vaikutus, koska Savonlinnan Vuokratalot Oy:n palvelut ulottuvat vain jäsenvaltion rajatulle alueelle eikä muita palveluntarjoajia olisi tarjolla tosiasiallisesti muista jäsenvaltioista. Savonlinnan vuokratalo Oy:n toiminta täyttää SGEI:n sosiaalisen asuntotuotannon piirteet, koska kyse on palvelusta, jota olemassa olevat markkinat eivät tyydyttävästi pysty tuottamaan. Haettu takauksen määrä on 40 % kokonaislainamäärästä.

Johtopäätös

Edellä mainituilla perusteilla voidaan katsoa, että takauksen myöntäminen Savonlinnan Vuokratalot Oy:lle täyttäisi lain säädännön ja EU määräysten mukaisen vaatimukset, eikä siitä tarvitse tehdä ennakkoilmoitusta komissiolle. Lisäksi vastavakuuden arvo voidaan pitää riittävän kattavana.

Kiinteistön käyttöönottilanne maaliskuussa 2020:

Toimitusjohtaja Kurki on 19.3.2020 ilmoittanut, että

"Ennen asukkaiden ottamista sisään vaadittiin käyttötarkoituksen muutos ja kiinteistöhuollot mm. paloilmoitinjärjestelmä, hissien huollot sekä siivoukset. Yhtiö on saanut kuluvalle viikolla käyttötarkoituksmuutospäätöksen, jonka osalta valitusaika on menossa. Kun päätös on lainvoimainen, kiinteistössä päästään tekemään loppukatselmus ja vuokralaisten ottaminen sisään voidaan aloittaa. Yhteydenottoja on ollut paljon ja alustavia varauksia/sopimusneuvotteluja on noin kolmasosaan talon kapasiteesta jo nyt".

Yritysvaikutusten arviointi:

Luodaan edellytykset kevyeen palveluasumiseen, mikä osaltaan lisää palvelujen kustannustehokkuutta kaupunki konsernissa.

(valmistelu; kaupunginlakimies Aki Rasimus, puh 044 417 4041 ja talousjohtaja Arja Petriläinen, puh 044 417 4096)

Vs. kaupunginjohtajan esitys:

Kaupunginvaltuusto päättää, että Savonlinnan kaupunki myöntää Savonlinnan Vuokratalot Oy:lle 200 000 euron suuruisen takauksen 10 vuoden lainalle. Takausta ei myönnetä korkoihin ja kuluihin.

Vastavakuutena yhtiön tulee luovuttaa Savonlinnan kaupungille panttikirjat: nro 125/82 600 euroa, nro 126/ 214 440 euroa ja nro 127/3 522 400 euroa. Vastavakuuksien voi katsoa olevan riittävät huomioiden kiinteistön markkina-arvo loppuvuodesta 2019 yhteensä 501 000 euroa.

Kaupunki perii Savonlinnan Vuokratalot Oy:ltä 0,6 % suuruisen takausprovision vuosittain jäljellä olevasta lainapääomasta laskettuna.

Talousjohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan takausasiakirjat sen jälkeen, kun tämä päätös on saavuttanut lainvoiman.

Käsittely: Esteellisinä kokouksesta poistui Seija Puputti (Hall 28 § 1 m. 5 k).

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Toimenpiteet: Kaupunginvaltuusto