

KAS asunnot Oy:n hakemus omavelkaiselle takaukselle

Kaupunginhallitus 14.08.2023 § 231
2369/02.05.06.00/2023

Valmistelija

vt. talousjohtaja Maria Kulmala, maria.kulmala@salo.fi. 02 778 4017

KAS asunnot Oy anoo 29.5.2023 saapuneella hakemuksellaan, että Salon kaupunki myöntäisi uuden, omavelkaisen takauksen lainalle, joka kohdistuu Salossa sijaitsevien ARA-rajoitusten alaisten vuokratalojen tertiäärilainojen sijaan otettaviin lainoihin. Takaus hillitsee rahoituskuluja ja sitä kautta myös nousevien kustannusten aikana vuokrankorotuspainetta. KAS kodit kilpailuttaa lainan pyytämällä lainatarjouksen useammalta rahoituslaitokselta. Tarjouksista valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin. KAS asunnot Oy:n toimittama takausanomus on esityslistan liitteenä.

KAS asunnot Oy on valtakunnallinen 40 kunnan omistama vuokrataloyhtiö, joka on perustettu vuonna 2001. Salon kaupunki on yksi KAS asuntojen osakkeenomistajista. KAS asunnoilla on yhteensä 8.300 vuokra-asuntoa ja 405 asumisoikeusasuntoa. Salossa KAS asunnoilla on 175 vuokra-asuntoa. Asuntojen vuokrausaste on 97 %.

Halikon kunta on vuonna 2006 luovuttanut omistamansa vuokratalot apporttina vastikkeeksi yhtiön uusista osakkeista. Tässä yhteydessä yhtiö on arava-/korkotukilainaehtojen vastaisesti maksanut kunnalle vuokratalokohteiden omarahoitusosuudet kattaneet tertiäärilainat rahana. Vuonna 2012 kuntien omavelkaisten takausten avulla yhtiön laina- ja takaurakenne on saatu lainaehtojen osalta ARA:n edellyttämään tilaan ja samalla myös yhtiön rahoitusasema on vakiinnutettua.

Halikon kunnalle on maksettu arava- /korkotukilainaehtojen vastaisesti tertiäärilainoja 888.607 euroa. Salon kaupunki on myöntänyt vuonna 2012 takauksen tertiäärilainojen sijaan otettavalle 10-vuotiselle lainalle. Yhtiö on lyhentänyt lainoja ja tällä hetkellä Salon kaupungin takausvastuu yhtiön tertiäärilainojen sijaan otetuista lainoista on 484 430 euroa. Edellä mainittu laina eräänyy maksettavaksi 19.8.2023. Laina on uudelleen järjesteltävä ja sille tarvitaan kunnalta omavelkainen takaus. Uusi laina maksetaan pois seuraavan 10 vuoden aikana lyhennysohjelman mukaisesti. Nykyiset ARA:n lainaehdot mahdollistavat tämän.

Vuonna 2012 Salon kaupungin yhtiön muille kuin tertiäärilainoille myöntämiä takauksia oli 2.366.040 euroa. Nämä takausvastuun kohteena olevat lainat yhtiö on maksanut lainaohjelman mukaisesti pois ja Salon kaupungin muiden kuin tertiäärilainojen takausvastuu on tällä hetkellä 0 euroa.

KAS asunnot oy ja sen yleishyödylliseksi nimetty tytäryhtiö KAS kodit Oy pyytää, että:

- Salon kaupungin valtuusto myöntää KAS-kodit Oy:lle 100% omavelkaisen takauksen 484 430,00 euron suuruiselle, 10-vuoden laina-ajalla olevalle lainalle siten, että takaus kattaa lainan pääoman, korot, viivästyskorot sekä muut velkakirjaan tai yleisiin ehtoihin perustuvat kulut ja maksut sekä mahdolliset perimiskulut ja siten, että takaus on täysimääräisenä voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut ovat lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin.
- Takaukselle voidaan maksaa takausprovisio, jonka toivotaan sosiaalisen asumisen kohtuuhintaisuuden varmistamiseksi asettuvan 0,1-0,5 % välille.

Kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen Yleisperiaatteista kaupungin myöntämässä takauksissa ja niihin vaadittavissa vastavakuuksissa kokouksessaan 1.2.2010 § 62. Tehdyn päätöksen mukaan: "kaupunki voi antaa takauksia vain silloin, kun se on kunnan toimialan puitteissa välttämätöntä, noudattaen EY:n valtioneuvoston päätöksiä ja -määräyksiä ja turvaavaa vastavakuutta ja markkinahintaista takausprovisiota vastaan."

Kuntalain 129 §:ssä säännellään lainan taikka takauksen tai muun vakuuden antaminen. Säännöksen 1 momentti: "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."

Riittävän kattavalla vastavakuudella tarkoitetaan oikeuskirjallisuudessa sitä, että vastavakuuden tulee olla kunnan riskienhallinnan näkökulmasta riittävä. Ilman vastavakuutta takausta ei voida myöntää.

KAS asuntojen käsityksen mukaan kunnan omavelkainen takaus ei vaaranna kunnan taloudellista asemaa ja on valtioneuvoston päätösten mukaista ns. SGEI-tukea. Takaus myönnetään yleishyödyllistä taloudellista etua koskevan palvelun, sosiaalinen asuntotuotanto, toteuttamiseen yleishyödylliseksi nimetyille KAS kodit Oy:lle, joka vuokraa kohtuuhintaisia asuntoja. Asukasvalinnassa noudatetaan arava- ja korkotukilainsäädännön asukasvalintaperusteita. KAS kodit Oy:n omistaa 100 % KAS asunnot Oy. KAS asunnot Oy:n omistaa kunnat ja se on omistajana olevien kuntien yhteisessä määräysvallassa. Yhdenkään kunnan määräysvalta ei yksin ylitä 20 %.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää:</p> <ol style="list-style-type: none">1. myöntää KAS-kodit Oy:lle 100% omavelkaisen takauksen 484 430,00 euron suuruiselle, 10-vuoden laina-ajalla olevalle lainalle siten, että takaus kattaa lainan pääoman, korot, viivästyskorot sekä muut velkakirjaan tai yleisiin ehtoihin perustuvat kulut ja maksut sekä mahdolliset perimiskulut ja siten, että takaus on täysimääräisenä voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut ovat lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin.2. Takauksen takausprovisio on 0,5 %.3. Takaukselle on asetettava riittävät vastavakuudet.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Toimistopalvelut Kaupunginvaltuuston käsittelyn jälkeen; Talousohjelmat KAS asunnot Oy