

Viitatie 2:n korkotukilainan takaaminen

Kaupunginhallitus 19.05.2025 § 126
315/02.05.00/2025

Valmistelija

talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Oriveden Kotikoivu Oy on valmistellut Viitatie 2:n perusparannusta. Hankkeen suunnitelmat ja kustannukset on hyväksytty Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksessa, Varkessa, ja rakennuslupa on myönnetty.

Lainapäätöshakemus jätetään Varkelle, kun kaupunki on hyväksynyt korkotukilainan takauksen sekä urakkasopimus ja sopimus tontin vuokrasopimuksen jatkamisesta on allekirjoitettu.

Alustavan aikataulun mukaan urakoitsija aikoo aloittaa ulkopuoliset työt kesäkuussa, mutta menee asuntoihin vasta heinäkuussa, kun hankkeen rahoitus on kunnossa ja asukkaat muuttaneet väistöasuntoihin. Peruskorjaus kestää kuusi kuukautta, eli peruskorjaus valmistuu tämän vuoden aikana. Ainoastaan kaksi asukasta on muuttamassa pois. Kaikki muut aikovat palata asuntoon peruskorjauksen jälkeen vuokran noususta huolimatta.

Jos Varke antaa lainapäätöksen ja valtuusto hyväksyy korkotukilainan takauksen suunnitellussa aikataulussa, lainan takaus on lainvoimainen ja korkotukilaina on nostettavissa heinäkuussa ja omarahoitusosuus kesäkuussa.

Hankkeen omarahoitusosuus (5 %) on käsitelty kaupunginhallituksessa 31.3.2025 § 79. Päärahoituksen muodostaa korkotukilaina (95 %), jolle tarvitaan kaupungin takaus. Kiinnitysvakuus ei kelpaa Varkelle korkotukilainan vakuudeksi. Myös Kuntarahoitus Oyj edellyttää lainoilleen kaupungin takausta. Kaupunki saa takaukselle vastavakuudeksi panttikirjakiinnitykset.

Lainatarjouskilpailussa pyydettiin tarjousta Säästöpankki Sinetiltä, Ylä-Hämeen Osuuspankilta ja Kuntarahoitus Oyj:ltä. Ainoa tarjous saatiin Kuntarahoitus Oyj:ltä.

Lainan määrä:	1 636 968 euroa
Korko:	6 kk Euribor + marginaali
0,820 % (5v) = 2,931 % (09.05.2025)	
Lyhennykset:	6 kk välein, laina-aika 31 vuotta

Aravalainoitettuja vuokra-asuntoja koskee aravarajoituslaki (1190/1993) ja uudempia korkotukilainoitettuja asuntoja korkotukilaki (604/2001). Molempia lainamuotoja koskee sääntely, jolla vuokra-asuntojen käyttö, asukasvalinta ja vuokrat on sidottu tiettyihin ehtoihin: kohtuullinen vuokrataso, asukasvalintaperusteet (tarve, varallisuus ja tulot) ja pitkäaikainen käyttö vuokra-asuntoina. Yksityisiltä markkinoilta ei ole mahdollista saada yhtä pitkiä korkotuettuja lainoja.

Oriveden Kotikoivu Oy esittää, että Oriveden kaupunki myöntää Kuntarahoitus Oyj:n myöntämälle enintään 1 636 968 euron korkotukilainalle omavelkaisen takauksen.

Tässä päätöksessä tarkoitettu tuki täyttää Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen 20 päivänä joulukuuta 2011 annetussa komission päätöksessä 2012/21/EU (EUVL L 7, 11.1.2012, s. 3-10) asetetut edellytykset. Kaupungin yhtiölle myöntämä takaus on siten SGEI-tukea. Takauksen sisältämä tuki on raportoitava komissiolle. Takauksesta tulee ilmoittaa Varkelle, jotta Varke voi välittää tiedon siitä ympäristöministeriön kautta komissiolle joka toinen vuosi tehtävän jälkikäteisraportoinnin yhteydessä.

Taloudellinen riskianalyysi

Oriveden kaupungin lainakanta 31.12.2024 oli 23,4 milj. euroa ja suhteellinen velkaantuneisuusaste 86,8 %. Oriveden kaupunkikonsernin lainakanta oli vuoden 2024 lopussa 26,6 milj. euroa ja suhteellinen velkaantuneisuusaste 93,2 %.

Kyseinen lainantakaus 1 636 968 euroa vastaa vajaan 1,0 tuloveroprosenttiyksikön tuottoa vuodessa.

Kaupungin taseessa on vuoden 2024 lopussa ylijäämää 8,45 milj. euroa ja konsernitilinpäätöksessä 5,92 milj. euroa. Konsernitaseesta mitattavista neljästä kriisikuntamittarista ei täyty yksikään vuoden 2024 tilinpäätöksessä.

Tällä perusteella lainatakauksen myöntämisestä aiheutuva lainariski on kaupungin kokonaisvastuihin nähden kohtuullinen, mutta ei merkittävä. Takaukseen liittyvä taloudellinen riski ei vaaranna kaupungin taloudellista kykyä vastata palveluiden järjestämisestä ja tuottamisesta. Takaus lisää hieman kaupungin arviointimenettelyyn johtavia kriteereitä, mutta ei merkittävästi. Lisäksi takauksesta tulee periä kaupungin käytännön mukainen provisio, jotta kyseessä ei ole kiellettyä valtiontukea. Kaupungin käytännön mukaan tytäryhtiöltä on peritty 0,5 %:n vuosittainen provisio.

Oriveden Kotikoivu Oy on Oriveden kaupungin 100 %:sti omistama tytäryhtiö ja sen toimialana on hallinnoida vuokra-asuntoja. Yhtiön asunnot ovat melko iäkkäitä ja kysyntään nähden osittain liian suuria. Lisäksi ne vaativat peruskorjausta, jotta asuntojen kysyntä pysyisi riittävän korkeana. Lainan myöntäminen edesauttaa yhtiön toiminnan kehittämistä ja asuntojen vuokra-asteen kasvattamista ja sitä kautta tervehdyttää yhtiön taloudellista tilannetta.

Toimivalta	kuntalaki 129 §
Esittelijä	kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto:

1. myöntää Oriveden Kotikoivu Oy:n Viitatie 2:n peruskorjaukseen Kuntarahoitus Oyj:ltä otettavalle 1.636.968 euron lainalle 100 % omavelkaisen takauksen. Takaus on täysimääräisenä voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut ovat lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin.

2. myönnettävä takaus kattaa täysimääräisesti velkapääoman lisäksi myös velan liitännäiskustannukset (lainan korkot, viivästyskorot, kulut ja maksut).

3. perii myönnettävästä takauksesta 0,5 prosentin vuosittaisen takausprovision kulloinkin 31.12. maksamattomana olevalle lainapääomalle.

4. toteaa, että Viitatie 2:n asukasvalinta tehdään sosiaalisin perustein.

5. toteaa, että kaupungin yhtiölle myöntämä takaus on SGEI-tukea ja se raportoidaan EU-komissiolle Varken kautta.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - -