

Ranuan Vanhusten ja Eläkeläisten Tukiyhdistys ry:n anomus korkotukilainan takauksesta

Kunnanhallitus 11.12.2023 § 227

912/02.05.03/2022

Ranuan Vanhusten ja Eläkeläisten Tukiyhdistys ry on yleishyödyllinen yhdistys. Yhdistys omistaa Rantakodin, Marjukan ja Päivikin palveluyksiköiden lisäksi viisi vuokra-taloa (Rantatie 12), joissa on yhteensä 55 suoraan asukkaille vuokrattavaa asuntoa. Asunnot vuokrataan SAS-työryhmän esittämille asukkaille. Asuntojen käyttöaste on ollut 100 % useamman vuoden ajan ja tällä hetkellä asuntoihin jonotetaan. Tukiyhdistyksen omistamien kiinteistöjen pinta-ala on noin 4.460 m².

Yhdistys on peruskorjaamassa Rantatie 12 C- ja D-rivitalon sekä B-, E- ja F-rivitalojen WC-tilat sekä käyttövesiputkistot. C- ja D-rivitalojen saneeraus toteutetaan vuonna 2024 ja B-, E- ja F-rivitalojen saneeraus vuonna 2025. Rivitalojen käyttövesiputket ovat käyttöikänsä päässä. Vajaan vuoden sisällä seitsemässä huoneistossa on ollut vesivuotoja. WC-tilojen pinnat ja vesikalusteet uusitaan. WC-tila varustetaan esteettömyyden lisäämiseksi inva-varustein. Väestön ikääntyessä asunnoille tulee olemaan kysyntää pitkälle tulevaisuuteen ja näin ollen asuntojen kunnossapitämiseen on välttämätöntä panostaa.

Hankkeen kokonaiskustannuslaskelma on 1 255 947 euroa. Kokonaisurakka on jo kilpailutettu ja hankintapäätös on tehty ehdollisena. Hankkeen toteuttaminen edellyttää myönteistä rahoituspäätöstä ja kunnan omavelkaista takausta.

Ranuan Vanhusten ja Eläkeläisten Tukiyhdistys johtokunta on päättänyt 26.9.2023 anoa Ranuan kunnalta B-F -talojen käyttövesiputkien ja wc-tilojen peruskorjaukseen omavelkaista takausta hankkeeseen otettavalle enintään 600 000 euron pitkäaikaiselle korkotukilainalle. Yhdistys sitoutuu antamaan vastavakuutena vastaavan suuruisen kiinteistökiinnityksen, joka yksilöidään tarkemmin myöhemmin laadittavassa panttaussopimuksessa. Lisäksi tukiyhdistys esittää, ettei kunta perisi takauksesta takausprovisiota.

Kunnat ovat merkittävässä roolissa alueensa kohtuuhintaisen asumisen mahdollistajina ja edistäjinä. Valtio tukee sosiaalista ja kohtuuhintaista asuntotuotantoa myöntämällä tätä tarkoitusta varten otetuille lainoille korkotukea ja valtion takauksia. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) myöntää korkotukilainoja niitä koskevien lakien sekä valtioneuvoston vuosittain antaman käyttösuunnitelman perusteella. Käyttösuunnitelmassa painotetaan, että jos valtion tukea myönnetään kasvukeskusten ulkopuolelle vuokra-asuntojen rakentamiseen tai perusparantamiseen, valtion kantamat riskit eivät kuitenkaan saa kasvaa. Korkotukilainan takaisinmaksun vakuudeksi on korkotukilain 30 §:n mukaan oltava ARAn hyväksymä, muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu

ARAn hyväksymä vakuus, ellei lainansaajana ole kunta tai kuntayhtymä.

Jos hanke on kokonaisuutena arvioiden toteuttamiskelpoinen, mutta esimerkiksi hanke aiotaan toteuttaa kasvukeskusten tai vahvan vuokra-asuntokysynnän ulkopuolella, ARA voi varmistuakseen siitä, että valtion riskit eivät kasva, edellyttää korkotukilainalle lisävakuudeksi kunnan omavelkaista takausta.

Kunnat voivat myöntää takauksia ARA-asuntotuotantoa varten kuntakonserniin kuuluville yrityksille ja muille yhteisöille. ARAn myöntämät korkotuet ja avustukset sosiaalista asuntotuotantoa varten ovat EU-oikeuden mukaisia SGEI-tukia ja ne täyttävät komission päätöksessä asetetut edellytykset.

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

Kuntalain 129 §:n mukaan, kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden, jos se liittyy yhteisölle tai säätiölle annettuun palveluvelvoitteeseen eli yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamiseen. Toisin sanoen kunta voi jatkossakin myöntää takauksia myös muille kuin kuntakonserniin kuuluville tai kunnan määräysvallassa oleville yhteisöille, jos takaus myönnetään SGEI-tukena.

SGEI-tukena annettua takausta voidaan soveltaa ARA-rajoituslain piirissä olevien kiinteistöihin kohdistuvien toimenpiteiden osalta. SGEI-tuki, kuten tässä kunnan antama omavelkainen takaus, on elementti, jolla julkinen taho voi antaa avustusta yleishyödylliselle toimijalle. Sosiaaliseen asuntotuotantoon annettujen valtionavustusten periaatteena ja perusteluna on, että markkinat eivät toimi eivätkä hoida yleisten sosiaalisten palvelujen tarvetta, kuten tässä vanhusten asumista.

Kunta voi siis myöntää takauksen tai muun vakuuden, jos se perustuu lain perusteella hyväksytyyn tukiohjelmaan tai yksittäiseen tukeen taikka liittyy yhteisön täyttämään palveluvelvoitteeseen. ARA:n ja Suomen Kuntaliiton ohjeen mukaisesti ARA-tuet ovat SGEI-tukia. SGEI-tuki tarkoittaa, että ne ovat EU-oikeuden mukaisia sisämarkkinoille soveltuvaa tukea, mikä on korvausta yrityksen tai muun yhteisön toteuttamasta yleistä taloudellista etua koskevasta palveluksesta. Tämän pohjalta erillistä SGEI-menettelyä ja arviointimenettelyä ei erikseen tarvita. Saman ohjeistuksen mukaisesti kunnat voivat jatkossakin myöntää takauksia kohtuuhintaiseen ja sosiaaliseen asuntotuotantoon muillekin kuin kuntakonserniin kuuluville yrityksille ja muille yhteisöille. Tällöinkin on varmistettava, että takaus täyttää kuntalaista johtuvat vaatimukset.

Yhtenä perusteena sille, että tukea myönnettäisiin on normaalisti myös takausprovision perintä. Valtionavustuksen tarkoitus on kohdentua siihen kohteeseen, jolle valtionavustus on myönnetty. Jos rahoitusjärjestelyihin liittyy takausprovisio, tämä provisio tosiasiallisesti vähentää kohteen saaman julkisen tuen määrää, koska provisiota ei vuokran määrään liittyvien rajoitusten vuoksi voi siirtää asukkailta perittäviin vuokriin, ja näin takausprovisiojärjestely olisi SGEI-kohteissa valtionavustusten periaatteiden vastaista. ARA-rahoitettujen sosiaalisen asuntotuotannon kohteiden osalta, joissa korkotuki on esimerkiksi 30 vuotta, ei takausprovision periminen voi tulla kyseeseen.

Ranuan kunnan antama omavelkainen takaus ei sisällä kiellettyä valtiontukea. Lainan ottaja eli Ranuan Vanhusten ja Eläkeläisten Tukiyhdistys ry ei ole taloudellisissa vaikeuksissa. Yhdistys pystyy selviämään velvoitteistaan tulorahoituksellaan. Lisäksi takauksen laajuus voidaan mitata tarkasti eli lainalla on kiinteä enimmäismäärä ja rajattu voimassaoloaika.

Lainan määrä on enintään 600 000 euroa. Suhteessa kunnan taseeseen kertyneeseen ylijäämään taattavan lainan suuruus on noin 4,2 %. Kunnan tulkinnan mukaan 0,6 miljoonan euron lainojen takaus ei vaaranna kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä, kun otetaan huomioon talousarvion suuruus ja kunnan taloudellinen kokonaistilanne. Näin ollen takaukseen ei myöskään sisälly kuntalaissa tarkoitettua merkittävää taloudellista riskiä. Kunta vähentää lisäksi riskiään edellyttämällä yhdistykseltä vastavakuutta vastaavan suuruisen kiinteistökiinnityksen muodossa. Tällä perusteella kunta voi kuntalain 129 §:n perusteella myöntää haetun takauksen.

ARA on tehnyt asiakokonaisuudesta osapäätöksen 21.11.2023 ja hyväksynyt kohteen perusparannussuunnitelmat ja korkotuettavat kustannukset. Hyväksytyt kustannukset ovat yhteensä 1.255.947,00 euroa. Ko. päätös on hankkeen ns. rakennustöiden aloituslupa.

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että kunta antaa omavelkaisen 100 % takauksen Ranuan Vanhusten ja Eläkeläisten Tukiyhdistys ry:n ottamalle enintään 600.000,00 euron korkotukilainalle. Takauspäätös kattaa myös liitännäiskustannukset, joilla tarkoitetaan lainan korkoja, viivästyskorkoja, kuluja ja maksuja. Takauspäätös kattaa täysimääräisenä myös taattavan rahoituksen koko elinkaaren.

Korkotukilainan myöntää Kuntarahoitus Oyj. Luoton määrä on 600.000,00 euroa ja kokonaislaina-aika 31 vuotta. Lainan korko on 6 kk Euribor-korko + 0,90 % marginaali. Marginaalin hinnoittelukatko on 5 vuoden välein.

Viitaten Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluita tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen 20.12.2011 annetussa komission päätöksessä 2012/21/EU (EUVL L 7, 11.1.2012) asetettuihin edellytyksiin, Ranuan kunta toteaa

taattavan rahoituksen kohteena olevien Ranuan Vanhusten ja Eläkeläisten Tukiyhdistys ry:n omistamien asuntojen saaneen/tulevan saamaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn tukea ja yhtiön ja asuntojen olevan siten ARA-sääntelyn alaista. Kunnanvaltuuston antama takaus on ja voidaan siten lukea kunnan myöntämäksi SGEI-tueksi. Ranuan kunta ilmoittaa tiedon takauksesta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle (ARA) edelleen välitettäväksi ympäristöministeriön kautta komissiolle joka toinen vuosi tehtävän jälkikäteisraportoinnin yhteydessä.

Takauksen vastavakuutena edellytetään lainan pääoman suuruisia kiinteistökiinnitysten sähköisiä panttikirjoja yhdistyksen omistamiin kiinteistöihin. Yhdistys on hakenut 600.000 euron kiinteistökiinnityksen tilaan Rantatontti (683-402-2-636).

Kunta ei peri takauksesta takausprovisiota.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja asiasta antaa:
kunnanjohtaja Tuomas Aikkila
puh. 040 539 4293, etunimi.sukunimi@ranua.fi