

Omavelkaisen takauksen myöntäminen KAS asunnot Oy:n ARA-rajoitusten alaisten vuokralojen tertiäärilainan sijaan otettavalle lainalle / Att bevilja proprieborgen för KAS asunnot Oy:s lån som tas i stället för tertiärlån för hyreshus underställda ARA-begränsningar

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 11.09.2023 § 283

657/00.04.01/2023

Valmistelija / Beredare: talousjohtaja / ekonomidirektör Pekka Kivilevo, pekka.kivilevo(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on vuonna 2002 luovuttanut omistamansa vuokralokohteet yhtiölle apporttina vastikkeeksi yhtiön uusista osakkeista. Tässä yhteydessä yhtiö on arava/korkotukilainaehtojen vastaisesti maksanut kunnalle vuokralokohteiden omarahoitusosuudet kattaneet tertiäärilainat rahana.

Tertiäärilainalla (ns. kolmoissijalaina) tarkoitetaan omistajan antamaa lainaa, joka tarvitaan omarahoitusosuuden kattamiseksi arava- tai korkotukilainoitettuina kohteissa. Koska laina annetaan omarahoitusosuuden kattamiseksi, ja se siten rinnastuu omiin varoihin, lainaa ei olisi saanut lyhentää tai maksaa pois ennen kuin arava- tai korkotukilaina korkoineen on maksettu. Jos tertiäärilaina konvertoidaan rahalaitoslainaksi, sille on saatava riittävä vakuus, jollaisena pidetään kunnan omavelkaista takausta.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on esittänyt toukokuussa 2012 yhtiölle vaatimuksen, jonka mukaan yhtiön laina- ja takausrakenne oli saatettava arava- ja korkotukilainojen lainaehtojen edellyttämään tilaan tertiäärilainojen osalta.

Sipoon kunnalle on maksettu arava-/korkotukilainaehtojen vastaisesti tertiäärilainoja 754.737 euroa. Sipoon kunta on myöntänyt vuonna 2012 takauksen tertiäärilainan sijaan otettavalle 10-vuotiselle lainalle.

Sipoon kunnan omavelkaisen takauksen kohteena oleva tertiäärilainan sijaan otettu laina erääntyy maksettavaksi 21.8.2023. 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.

Sipoon kunta on myöntänyt myös lisätakauksen alkuperäiseltä määrältään 1.558.764 euroa. Tämän osalta takausvastuuta on toukokuun 2023 lopussa jäljellä enää 38.969 euroa. Takausvastuu tulee päättymään vuoden 2023 aikana, kun laina on kokonaan poismaksettu.

KAS asunnot Oy ja sen yleishyödylliseksi nimetty tytäryhtiö KAS kodit Oy on kirjeellään 26.5.2023 pyytänyt, että

- Sipoon kunnanvaltuusto myöntää KAS kodit Oy:lle 100 % omavelkaisen takauksen 754.737 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.

KAS asuntojen käsityksen mukaan kunnan omavelkainen takaus ei vaaranna kunnan taloudellista asemaa, ja on valtiontukisäännösten mukaista ns. SGEI-tukea. Takaus myönnetään yleistä 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 yksin ei ylitä 20 %.

Esittelijä / Föredragande	Talousjohtaja / Ekonomidirektör Kivilevo Pekka
Ehdotus / Förslag	<p>Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että tämä päättää myöntää kunnan omavelkaisen takauksen KAS kodit Oy:lle 100 % omavelkaisen takauksen 754.737 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.</p> <p>Takaukselle maksettava takausprovisio on 0,5%.</p> <p>Kommunstyrelsen föreslår fullmäktige att fullmäktige beslutar bevilja proprieborgen på 100 % åt KAS kodit Oy för ett lån på 754 737 euro med en lånetid på 10 år så att borgen täcker lånets kapital, räntor, dröjsmålsräntor samt övriga utgifter och betalningar som baseras på skuldebrevet eller allmänna villkor samt eventuella individskostnader och så att borgen är i kraft till fullt belopp tills alla gäldenärens ansvar enligt huvudskuldförbindelsen slutligt och oåterkalleligt har återbetalats till kreditgivaren.</p> <p>Borgensprovisionen som tas ut för borgen är 0,5 %.</p>
Käsittely / Behandling	<p>Hallintolain 28.1 §:n 5 kohtaan viitaten kunnanjohtaja Mikael Grannas ilmoitti olevansa esteellinen eikä osallistunut asian käsittelyyn.</p> <p>Med hänvisning till 28.1 § 5 mom. i förvaltningslagen anmälde kommundirektör Mikael Grannas jäv och deltog inte i behandlingen av ärendet.</p>
Päätös / Beslut	<p>Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.</p> <p>Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.</p>
Liitteet / Bilagor	