

## Niiralan Kulma Oy:n pyyntö omistajan ennakkokäsitys / vapaarahoitteisten kohteiden investointien lainojen vakuudet

Omistajaohjausjaosto 14.11.2022 § 83  
864/02.05.06/2022

Valmistelijat / lisätiedot:

Talous- ja omistajaohjaus

### Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Pirhonen Jarmo

Omistajaohjausjaosto käy asiasta keskustelun ja antaa omistajan ennakkokäsityksen.

### Päätös

Omistajaohjausjaosto hyväksyy kokouksen esittelytekstissä olevan menettelytavan.

### Selostus

Niiralan Kulma Oy pyytää omistajalta periaatepäätöstä vapaarahoitteisten kohteiden investointien lainoituksen vakuudesta. Tarkemmat ehdot sovitaan tapauskohtaisesti kunkin kohteen lainoituksen yhteydessä.

Niiralan Kulmalla on tarkoitus lisätä vapaarahoitteisten kohteiden määrää tulevaisuudessa uudisrakentamalla ja peruskorjaamalla ARA-rajoitteista vapautuneita kohteita. Em. kohteet rahoitetaan yleensä ottamalla pitkäaikaista pankkilainaa uudisrakentamisessa 90-95 % ja peruskorjaamisessa n. 80 %. Osa pankeista, (esim. Kuntarahoitus) vaatii kaupungin 100 % omavelkaisen takauksen, jotta voivat tarjota rahoitusta ko. kohteisiin ja osa tarjoaa lainaa edullisemmin kaupungin takauksella.

Kuntalain (410/2015) 129 §:n mukaan 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 vastavakuuksilla.

Kunnalla on mahdollisuus antaa takaus kilpailutilanteessa markkinoilla olevan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta, mikäli yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa. Kuntarahoitus edellyttää lisäksi, että rahoituksen kohteena olevan investoinnin tulee kuulua kunnan lakisääteiseen toimialaan tai paikallisten erityisolosuhteiden tulee olla sellaiset, että investoinnilla turvataan välttämättömien palvelujen saatavuus, jos yksityistä toimintaa ei alueella ole. Rahoitettu investointi ei saa vääristää kilpailua. Mikäli yhtiö toimii vapailla, kilpailuilla markkinoilla, Kuntarahoitus ei voi rahoittaa kohdetta, eikä kunta taata luottoa täysimääräisesti. Tulisikin selvittää, katsotaanko Niiralan Kulma Oy:n toimivan kilpailuilla markkinoilla vapaarahoitteisten kohteiden osalta.

Kuntien yrityksille myöntämä tuki kuuluu Euroopan unionin valtiontukisäätelyn piiriin. Säännöt koskevat kaikkia toimenpiteitä, joissa julkinen sektori myöntää yrityksille tukea tai muuta etua, kuten takausta. Kunta ei saa asettaa markkinoilla toimijoita eriarvoiseen asemaan. Kunnan tulee lainaa tai takausta myöntäessään huomioida, onko kyse kielletystä valtiontuesta. Asia on pohdittava jokaisen lainan ja rahoitettavan kohteen osalta erikseen.

Takausprovisio määräytyy kilpailutuksen perusteella siten, että saadaan vertailuhinta kaupungin takaamalle ja täysin omilla vakuuksilla otetuille lainoille. Tällöin takausprovisio voidaan määrätä tapauskohtaisesti siten, että hinta vastaa markkinahintaa, eikä kiellettyä valtiontukea ei synny.

Edellä selostetun perusteella kaupungin takaus Niiralan Kulma Oy:n vapaarahoitteisten kohteiden investointien lainoille vaatii aina tapauskohtaista harkintaa. Lainsäädännön tuomat rajoitukset on punnittava jokaisessa tapauksessa erikseen. Suosituksena on, että Niiralan Kulma Oy käyttää vapaarahoitteisten kohteiden lainojen vakuutena ensisijaisesti valtion takausta ja kiinteistökiinnityksiä.

**Eesitys**