

# Omavelkaisen takauksen myöntäminen Kauhavan Vuokra-asunnot Oy:n Etelä-Pohjanmaan Osuuspankilta ottamalle lainalle

Kaupunginhallitus 29.04.2024 § 69

## Valmistelija

Hallintojohtaja Liisa Salo

Kauhavan Vuokra-asunnot Oy (KVA) pyytää Kauhavan kaupungilta takausta 1.400.000 euron lainalle.

Otettavalla uudella lainalla KVA Oy konvertoi vuoden 2024 aikana erääntyviä lainoja 300.000 eurolla ja rahoittaa ostamiensa kymmenen asunnon hankintaa. Asunto-ostoja on rahoitettu kassavaroin sekä 500.000 euron lyhytaikaisella lainalla. Rahoitus muutetaan otettavalla lainalla pidempiaikaiseksi .

Konvertoitava laina on Kauhavan kaupungin takaama.

KVA Oy on kilpailuttanut lainan. Yhtiön hallitus on päättänyt hakea kaupungin omavelkaista takausta seuraavin ehdoin tarjotulle lainalle:

### Lainan tiedot:

Määrä	1.400.000 euroa
Laina-aika	10 vuotta
Lyhennykset	Puolivuosittain 35.000 euroa, viimeinen erä 735.000 euroa
Korko	Euribor 6 kk + marginaali 0,50 % p.a.
Koronmaksu	Puolivuosittain
Muut kulut	Toimitusmaksu 0 euroa Erääntymisilmoituskulut peritään osuuspankin palveluhinnaston mukaan.
Vakuus	Kauhavan kaupungin omavelkainen takaus
Rahoituslaitos	Etelä-Pohjanmaan Osuuspankki

Kuntalain mukaan kunnan myöntämä takaus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää takausta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa. Takaus ja muu vakuus voidaan myöntää myös liikuntalain, kuntien kulttuuritoiminnasta annetun lain, museolain, teatteri- ja orkesterilain tai nuorisolain mukaisen tehtävän edistämiseen. Lisäksi takaus tai muu vakuus voidaan myöntää, jos se perustuu lain perusteella hyväksytyyn tukiohjelmaan, yksittäiseen tukeen tai liittyy yhteisölle tai säätiölle annettuun palveluvelvoitteeseen. Takausta myönnettäessä tulee ottaa huomioon myös EU:n valtioneuvoston päätökset.

Kauhavan kaupungin takaus- ja antolainapolitiikan mukaan tytäryhtiöt käyttävät ensisijaisesti lainojensa vakuutena kiinteistö- ja yrityskiinnitystä. Kaupungin takaus on vasta toissijainen vaihtoehto. Takauspolitiikan mukaan takauksen hakijan on esitettävä laskelmat, jotka osoittavat yhteisön kyvyn hoitaa otettavasta lainasta aiheutuvat velvoitteet. Yhteisölle myönnettyjen takausten yhteismäärä voi olla enintään kaupungin

omistusosuuden mukainen osuus yhteisön edellisten tilinpäätösten mukaisista pysyvistä vastaavista.

KVA Oy on toimittanut kaupungille vuoden 2023 tilintarkistamattoman tilinpäätöksen. Tulos ennen tilinpäätössiirtoja on 164.232,69 euroa voitollinen. Tilinpäätössiirtojen jälkeen tulos on 3.806,80 euroa. Nyt otettavan lainan korkotaso tulee olemaan korkeampi kuin konvertoitavan lainan. Uuden lainan lyhennykset on mitoitettu niin, että KVA selviää niistä tulorahoituksella. Viimeinen lainaerä rahoitetaan erillisesti. Yhtiön lainanhoitomenot eivät otettavan lainan myötä kasva oleellisesti. Yhtiön voidaan olettaa selviävän lainasta tulevista velvoitteista, mikäli asuntojen käyttöaste pysyy kohtuullisen hyvänä.

Kaupunki on myöntänyt KVA Oy:n ottamille lainoille omavelkaisia takauksia, joiden pääoma 31.12.2023 oli 19.821.059,72 euroa. KVA Oy:lle myönnettyjen takauksien määrä kasvaa tällä päätöksellä noin 1.100.000 eurolla eli uusien asuntojen hankkimiseen otettavalla lainaosuudella. Yhtiön taseessa 31.12.2023 pysyvien vastaavien määrä oli 25.531.786,93 euroa. Takauksien yhteismäärä jää siten pysyvien vastaavien määrän alapuolelle, joten takauspolitiikan mukainen ehto täyttyy tältä osin.

Kuntalain mukaan takaus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa määrättyistä tehtävistä. Nyt käsiteltävä takaus ei yksistään lisää kaupungin vastuita siinä määrin, että Kauhavan kaupunki ei selviäisi lakisääteisistä tehtävistään. Asuntokannan uudistaminen hankkimalla uusia asuinhuoneistoja alkavista kohteista on myös kaupunkistrategian mukaista.

Takauspolitiikan mukaan takaukselle vaaditaan vastavakuus, joka kattaa takauksen pääoman täysimääräisesti. KVA Oy esittää takauksen vastavakuudeksi ensisijaisesti uusien asuntojen osakekirjoja ja toissijaisesti kiinteistökiinnitystä omistamiinsa kohteisiin.

Lisäksi politiikassa määrätään, että takaukselle peritään markkinaperusteinen hinta, joka tarkoittaa vuosittaista takausprovisiota. Kauhavan kaupungin takaus- ja antolainapolitiikan mukaan voidaan vuokrataloyhtiön takausprovisio määräksi päättää normaalin 0,5 prosentin sijasta 0,2 prosenttia takauspääomasta. Normaalia alhaisemman takausprovisio edellytyksenä on, että KVA Oy käyttää provisiota alennusosuuden huoneistojen perusparannukseen. Provisio peritään takauksen allekirjoittamisen yhteydessä sekä sen jälkeen vuosittain jäljellä olevasta pääomasta.

Kauhavan Vuokra-asunnot Oy on Kauhavan kaupungin 100-prosenttisesti omistama yhtiö. Yhtiö tarjoaa asuntoja myös ns. sosiaalisin perustein, jolloin toiminta kuuluu kunnan toimialaan. Takaus täyttää kuntalain ja kaupungin takaus- ja antolainapolitiikan ehdot.

## **Esittelijä**

Kaupunginjohtaja Vesa Rantala

## **Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle Kauhavan kaupungin omavelkaisen takauksen myöntämistä Kauhavan Vuokra-asunnot Oy:n em. ehdoin Etelä-Pohjanmaan Osuuspankilta ottamalle 1.400.000 euron lainalle.

Kaupunki edellyttää, että Kauhavan Vuokra-asunnot Oy luovuttaa kaupungille takauksen vastavakuudeksi ensisijaisesti hankkimiensa uusien asuntojen osakekirjoja ja toissijaisesti kiinteistökiinnityksiä omistamiinsa

kohteisiin. Vastavakuuden määrä on katettava takauksen määrän.  
Osakekirjat ja panttikirjat on luovutettava allekirjoituksen yhteydessä.

Takauksesta peritään takauksen allekirjoituksen yhteydessä 0,2 prosentin provisio ja sen jälkeen vuosittain vuodesta 2025 alkaen 0,2 prosentin vuotuinen provisio 1.1. kunakin vuonna jäljellä olevalle pääomalle. Kauhavan Vuokra-asunnot Oy:n on käytettävä takausprovisio 0,3 prosenttiyksikön suuruinen vuotuinen alennusosuus huoneistojen perusparantamiseen.

**Päätös**

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan ehdotuksen.

**Lisätietoja**

Hallintojohtaja Liisa Salo, puh. 050 330 5286,  
etunimi.sukunimi@kauhava.fi

---

Kaupunginvaltuusto 06.05.2024 § 18  
122/02.05.04/2022

**Päätös**

Valtuusto hyväksyi yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.

---