

Konsernilainan myöntäminen Raision Vuokra-asunnot Oy:lle

Kaupunginhallitus 17.03.2025 § 86
313/00.04.02/2025

Valmistelija: talousjohtaja Patrik Nygrén, etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Kaupungin tytäryhtiö Raision Vuokra-asunnot Oy hakee kaupungilta lainaa 1 000 000 euroa Kokinvuorenkatu 1:n parvekkeiden uusimiseen sekä peruskorjausta vaativien huoneistojen kunnostamiseen. Korjauskohteet sijaitsevat pääasiassa Petäsmäessä, joka on vakiintunut asuinalue Raisiossa. Parvekkeiden uusimisen kustannusarvio on 550 000 euroa ja noin 15-20 asunnon peruskorjauksen kustannusarvio on 450 000 euroa. Investoinnit nostavat vastaavasti yhtiön pyysyvien vastaavien tasearvon. Peruskorjattavat huoneistot eivät ole kunnan ja / tai turvallisuuspuutteiden vuoksi nyt vuokrakäytössä. Parvekkeet korjataan turvallisuussyistä, mutta samalla huoneistojen vuokrattavuus paranee. Korjattavat parvekkeet ovat nyt käyttökiellossa.

Yhtiö arvioi, että investoinnit ovat välttämättömiä yhtiön omistamien kiinteistöjen kunnossapidon, turvallisuuden ja asuinviihtyvyyden kannalta. Laskennallinen takaisinmaksuaika peruskorjattaville huoneistolle on yhtiön mukaan 4 - 5 vuotta. Lainan myöntäminen tuo uusia vuokra-asuntoja markkinoille ja tukee kaupungin kasvustrategiaa.

Yhtiö on esittänyt kaupungille taloudellisen kannattavuuslaskelman rahoitettaville investoinneille ja investoinnit on todettu yhtiölle kannattavaksi, huomioiden arvioituja pääomakustannuksia.

Kuntalain mukaan laina ei saa vaarantaa kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kaupunki ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kysyntää vuokrakohteille on ja yhtiö on arvioinut, että peruskorjaukset lisäävät vuokratyhtiön nettotulovirtaa noin 107 000 eurolla / vuosi (95 % käyttöasteella). Kaupunki minimoi jälleerahoitusriskinsä kiinnittämällä oman rahoituksensa koron. Antolainaan liittyvä taloudellinen riski ei ole merkittävä.

Kaupungin edut tulee turvata riittävän kattavilla vakuuksilla tai vastavakuuksilla. Lainan vakuutena käytetään yhtiön kiinteistöomaisuutta.

Kaupungin on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään valtiontuesta. Kaupungin myöntämä laina Raision Vuokra-asunnot Oy:lle ei EU:n valtiontukisääntelyn mukaan saa sisältää niin sanottua valtiontukea; velalliselle ei saa syntyä etua ja lainan pitää olla markkinaehtoinen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että valtuusto päättää

1. myöntää velkakirjaluonnoksen mukaisesti Raision Vuokra-asunnot Oy:lle 1 000 000 euron konsernilainan kiinteällä korolla 10 vuoden laina-ajalle, lyhennykset ja koronmaksut 6kk välein. Velallisen kiinteä korko muodostuu kaupungin maksamasta koronvaihtosopimuksen avulla tai kiinteäkorkoisen lainan avulla kiinnitetystä korosta (ilman ns. break clause), kaupungin maksamasta rahoituksen marginaalista sekä kaupungin omasta marginaalista, joka on 0,3 %. Kaupunki tarkistaa konsernilainan koron,

mikäli luottolaitoksen marginaali tarkistetaan, niin että se nousee vastaavalla korotuksella.

2. että lainan maksatuksen ehtona on, että Raision Vuokra-asunnot Oy panttaa lainan vakuudeksi yrityskiinnityspanttikirjan 1 300 000 euroa.

3. valtuuttaa kaupunginjohtajan tekemään velkakirjaan vähäisiä muutoksia sekä kaupungin jälleärahoituskustannusten oleellisesti muuttuessa, ennen lainan maksatusta, tarkistamaan lainan korkoa ylöspäin ja allekirjoittamaan velkakirjan.

Päätös

Janne Laulumaa ja Heikki Suominen poistuivat esteellisinä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. He ovat Raision Vuokra-asunnot Oy:n hallituksen jäseniä (esteellisyyden peruste HL 28 § 1 mom. 5 kohta, ns. yhteisöjäävi).

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.