

Kunnan takaus Kostianvirran kylän rivitalohankkeelle

KH 24.01.2023 § 8

Pälkäneen Asuntotuotanto Oy on teettänyt Suunnittelutalo PPG:llä alustavan hankesuunnittelun pohjaehdotuksen Kostianvirran kylään rakennettavasta rivitalosta. Rivitalo sijoittuisi Kostianvirran kylään kortteliin 486, tonteille 1-4. Tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on 2 988 m² ja rakennusoikeus 896 m².

Pohjaehdotusta on käsitelty erillisessä työpalaverissa, jossa sitä on tarkennettu niin, että rivitaloja rakennettaisiin kaksi (2) ja niissä olisi yhteensä 12 huoneistoa, joista neljä (4) olisi kaksioita, seitsemän (7) kolmioita ja yksi (1) neliö. Rivitalot olisivat visuaalisesti ympäristöönsä sopivat, hyvännäköiset sekä materiaaleiltaan kestävät ja laadukkaat. Huoneistoihin tehtäisiin nykyaikaiset huoneratkaisut, kuten avara tupakeittiö. Lämmitysmuotona olisi maalämpö ja lämmönjakotapana vesikiertoinen lattialämmitys. Rivitalojen yhteydessä olisi varaukset sähköautojen lataukselle ja liikennöintialueet asfaltoitaisiin.

Alustavassa pohjaehdotuksessa on käytetty Haahtelan tarjousindeksiennustetta toukokuulle 2023. Hinta-arviossa on mukana 3 %:n lisätyövaraus. Laskennan kokonaiskustannusarvio rivitalojen rakentamishankkeelle on 3,275 miljoonaa euroa (alv. 24 %).

Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:n hallitus on kokouksessaan 11.1.2023 päättänyt rivitalojen rakentamisesta Kostianvirran kylään mahdollisimman ripeällä aikataululla. Yhtiö on tunnistanut vuokra-asuntojen puutteen Pälkäneen alueella ja pyrkii omalta osaltaan parantamaan tilannetta uusien rivitalojen rakentamisella. Yhtiön taloudelle hanke on merkittävä, etenkin kun sillä on lisäksi merkittäviä peruskorjaushankkeita tulossa.

Asuntotuotanto joutuu rahoittamaan hankkeen kokonaisuudessaan lainarahoituksella. Rahoituksen saamiseksi yhtiö pyytää kunnan takausta maksimissaan 3,275 miljoonan euron lainaan. Pälkäneen kunnan konserniohjeen (KV 13.12.2022 § 61) mukaan kunta voi myöntää valtuuston päätöksellä omavelkaisia takauksia, joiden takausprovisioiden tarve ja suuruus määritellään päätöksen yhteydessä. Myönnettävät takaukset on turvattava riittävillä vastavakuuksilla. Takauksia myönnettäessä on huomioitava lisäksi kuntalain 129 §:n mukaisesti, että kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä.

Kunnan myöntämän omavelkaisen takauspäätöksen jälkeen Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:n tulee pyytää eri rahalaitoksilta tarjouksia rahoituksesta. Asuntotuotannon tulee valita kokonaisuudessaan edullisin lainatarjous (lainan korko sekä laina-aika), jossa kunta toimii takaajana.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 81 §
Kuntalaki 129 §

Valmistelija

Pauliina Pikka, kunnanjohtaja
p. 040 573 6390, pauliina.pikka@palkane.fi

Markus Jaakkola, talousjohtaja
p. 050 469 8477, markus.jaakkola@palkane.fi

Esitys

Kunnanjohtaja Pauliina Pikka

Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että

1. valtuusto päättää antaa omavelkaisen takauksen Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:lle rivitalojen rakentamiseen Kostianvirran kylään enintään 3,275 miljoonan euron lainalle,
2. takauksen edellytyksenä on, että yhtiö pyytää eri rahoituslaitoksilta tarjouksia ja valitsee niistä kokonaisuudessaan edullisimman tarjouksen,
3. valtuusto päättää periä Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:ltä 0,5 %:n suuruisen takausprovision,
4. Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:ltä vaaditaan takauksesta takauksen määrää vastaava vastavakuus Pälkäneen kunnalle,
5. lainan takauksen riittäväksi katsottavana vakuutena toimii Pälkäneen Asuntotuotannon Kostianvirran kylään rakentuvat rivitalot.

Kokouskäsittely

Harri Apell poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn päätyttyä klo 18:12.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

KV 31.01.2023 § 7

Esitys

Kunnanhallitus:

Kunnanvaltuusto päättää

1. antaa omavelkaisen takauksen Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:lle rivitalojen rakentamiseen Kostianvirran kylään enintään 3,275 miljoonan euron lainalle.
2. että takauksen edellytyksenä on, että yhtiö pyytää eri rahoituslaitoksilta tarjouksia ja valitsee niistä kokonaisuudessaan edullisimman tarjouksen.
3. periä Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:ltä 0,5 %:n suuruisen takausprovision.
4. että Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:ltä vaaditaan takauksesta takauksen määrää vastaava vastavakuus Pälkäneen kunnalle.
5. että lainan takauksen riittäväksi katsottavana vakuutena toimii Pälkäneen Asuntotuotannon Kostianvirran kylään rakentuvat rivitalot.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

KH 06.06.2023 § 105

Pälkäneen kunnanvaltuusto on myöntänyt omavelkaisen takauksen Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:lle Kostianvirran kylään rakennettavien rivitalojen rakentamista varten otettavalle lainalle (KV 31.1.2023 § 7). Rahoitushakemuksen käsittelyn yhteydessä on ilmennyt muutamia takauspäätökseen liittyviä muutoseikkoja, jotka vaativat tarkentamista. Kuntarahoituksella on tietyt sääntelystä ja viranomaisvaatimuksista

johtuvat kriteerit takauspäättösten sisällölle, joiden tulee kaikkien täytyä rahoituksen saamiseksi. Ohjeistusta on kiristetty ja tarkennettu viime aikoina, mistä johtuen Kuntarahoitus ei hyväksy sellaisia kuntien takauspäättöksiä, jotka eivät sisällä kaikkia vaadittuja muutoseikkoja ja kriteereitä.

Keskeisiä takauspäättöksessä mainittavia asioita ovat esimerkiksi takauksen kattaminen lainan pääoman lisäksi täysimääräisesti myös lainan korot, viivästyskorot ja erinäiset muut kulut ja maksut (niin sanotut lainan liitännäiskustannukset). Lisäksi lainan takauspäättöksessä tulee olla maininta 100 % omavelkaisesta takauksesta. Takauspäättöksen tulee kattaa siis täysimääräisenä myös taattavan rahoituksen koko elinkaari. Suositeltavaa on niin ikään, että kunnan myöntämän takauksen pituus on pidempi kuin haettava laina-aika eli esimerkiksi vuoden laina-aikaa pidempi.

Rahoittajan käytännön mukaan takauksen päättymispäivän tulee olla vähintään vuoden myöhäisempi kuin lainan viimeisen takaisinmaksupäivän. Koska Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:n rivitalohankkeelle haettavan lainan laina-aika ei ole vielä tiedossa, niin kunnan takaus myönnetään koko tulevalle laina-ajalle sekä yhdelle (1) vuodelle yli laina-ajan. Takauspäättö kattaa täysimääräisenä taattavan rahoituksen koko elinkaaren ja takaus annetaan enintään 100 % takauksena päävelasta ja sen liitännäiskustannuksista.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 81 §, Kuntalaki 129 §

Valmistelija

Markus Jaakkola, talousjohtaja
p. 050 469 8477, markus.jaakkola@palkane.fi

Esitys

Kunnanjohtaja Pauliina Pikka

Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että

1. valtuusto päättää antaa 100 % omavelkaisen takauksen Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:lle rivitalojen rakentamiseen Kostianvirran kylään enintään 3,275 miljoonan euron lainalle. Takaus kattaa lainan pääoman ja lyhennysten lisäksi lainan korot, viivästyskorot sekä mahdolliset muut liitännäiskustannukset lainan koko elinkaaren ajalta. Takauksen pituus on yhden (1) vuoden pidempi kuin haettava laina-aika.

2. takauksen edellytyksenä on, että yhtiö pyytää eri rahoituslaitoksilta tarjouksia ja valitsee niistä kokonaisuudessaan edullisimman tarjouksen.

3. valtuusto päättää periä Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:ltä 0,5 %:n suuruisen takausprovision.

4. Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:ltä vaaditaan takauksesta takauksen määrää vastaava vastavakuus Pälkäneen kunnalle.

5. lainan takauksen riittäväksi katsottavana vakuutena toimii Pälkäneen Asuntotuotannon Kostianvirran kylään rakentuvat rivitalot.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

Esitys

Kunnanhallitus:

Valtuusto päättää

1. antaa 100 % omavelkaisen takauksen Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:lle rivitalojen rakentamiseen Kostianvirran kylään enintään 3,275 miljoonan euron lainalle. Takaus kattaa lainan pääoman ja lyhennysten lisäksi lainan korot, viivästyskorot sekä mahdolliset muut liitännäiskustannukset lainan koko elinkaaren ajalta. Takauksen pituus on yhden (1) vuoden pidempi kuin haettava laina-aika.

2. että takauksen edellytyksenä on, että yhtiö pyytää eri rahoituslaitoksilta tarjouksia ja valitsee niistä kokonaisuudessaan edullisimman tarjouksen.

3. periä Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:ltä 0,5 %:n suuruisen takausprovision.

4. että Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:ltä vaaditaan takauksesta takauksen määrää vastaava vastavakuus Pälkäneen kunnalle.

5. että lainan takauksen riittäväksi katsottavana vakuutena toimii Pälkäneen Asuntotuotannon Kostianvirran kylään rakentuvat rivitalot.

Käsittely kokouksessa

Puheenjohtaja Mirva Elfving ilmoitti olevansa esteellinen (yhteisöjäävi) ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kokouksen puheenjohtajana tämän asian käsittelyn ajan toimi valtuuston 2. varapuheenjohtaja Jyri Kankila.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.