

Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:n omistamiin kiinteistöihin on tulossa useita peruskorjauksia ja remontteja tulevina vuosina, koska yhtiön kiinteistöihin on kertynyt vuosien saatossa korjausvelkaa. Kiinteistöjen kunnosta huolehtiminen on tärkeää, jotta vuokra-asumista on riittävästi tarjolla Pälkäneellä. Tulevat investoinnit tulevat kasvattamaan kuitenkin yhtiön velkaantuneisuutta. Investoinnit rahoitetaan pääosin lainalla ja nykyisessä korkoympäristössä kunnan antama 100 % omavelkainen takaus hyvin todennäköisesti pienentää yhtiön lainasta maksamaa korkoa ja parantaa yhtiön edellytyksiä saada lainaa markkinoilta.

Pälkäneen Asuntotuotanto Oy on teettänyt hankesuunnitelman kesäkuussa 2022 Kutojantie 4:n putkiremontille. Hankesuunnitelman mukaan urakan kokonaishinta olisi vajaat 1 100 000 euroa. Yleinen kustannustaso on noussut hankesuunnitelman laatimisesta, joten realistinen kustannusarvio putkiremontille tällä hetkellä on noin 1 200 000 euroa. Lisäksi yleisen taloustilanteen ja ennakoimattoman inflaation vuoksi hankkeen kustannustason noustessa olisi tarkoituksenmukaista, että kunnanhallituksella on tarvittaessa oikeus myöntää Pälkäneen Asuntotuotannolle 200 000 euron lisätakaus, mikäli kustannuskehitys sitä vaatii.

Pälkäneen kunnan konserniohjeen (KV 13.12.2022 § 61) mukaan kunta voi myöntää valtuuston päätöksellä omavelkaisia takauksia, joiden suuruus ja takausprovisioiden tarve määritellään päätöksen yhteydessä. Myönnettävät takaukset on turvattava riittävästi 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 takauspäätöksen edellytyksenä on, että yhtiö pyytää eri rahoituslaitoksilta tarjouksia lainasta ja valitsee saaduista tarjouksista kokonaisuudessaan edullisimman (lainan korko sekä laina-aika) lainatarjouksen.

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 omavelkaisen 100 %:n takauksen Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:lle Kutojantie 4:n putkiremonttia varten otettavalle enintään 1 200 000 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. Takausprovision määrä lasketaan vuosittain 31.12. jäljellä olevasta pääomasta.

4. Pälkäneen Asuntotuotannolta vaaditaan takauksesta takauksen määrää vastaava vastavakuus Pälkäneen kunnalle.

5. lainan riittäväksi takaukseksi katsottavana vakuutena toimii Pälkäneen Asuntotuotannon Kutojantie 4:n kiinteistö.

6. mikäli pyydetty 1,2 milj. euron lainan takaus ei riitä rakennuskustannusten nousun vuoksi, niin kunnanhallitus voi myöntää 200 000 euron lisätakauksen yhtiölle, mikäli kustannuskehitys sitä vaatii.

Käsittely kokouksessa Keskustelun kuluessa Jani Luukkonen esitti, että päätösesityksen kohta 6. poistetaan. Esitys raukesi kannattamattomana.

Markus Jaakkola poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen klo 18:54.

Päätös Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

Kokoustauko klo 18:54-18:59.

KV 11.04.2023 § 14

Esitys

Kunnanhallitus:

Kunnanvaltuusto päättää

1. antaa omavelkaisen 100 %:n takauksen Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:lle Kutojantie 4:n putkiremonttia varten otettavalle enintään 1 200 000 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. Takausprovision määrä lasketaan vuosittain 31.12. jäljellä olevasta pääomasta.

4. että Pälkäneen Asuntotuotannolta vaaditaan takauksesta takauksen määrää vastaava vastavakuus Pälkäneen kunnalle.

5. että lainan riittäväksi takaukseksi katsottavana vakuutena toimii Pälkäneen Asuntotuotannon Kutojantie 4:n kiinteistö.

6. että mikäli pyydetty 1,2 milj. euron lainan takaus ei riitä rakennuskustannusten nousun vuoksi, kunnanhallitus voi myöntää 200 000 euron lisätakauksen yhtiölle, mikäli kustannuskehitys sitä vaatii.

Käsittely kokouksessa Puheenjohtaja Mirva Elfving (yhteisöjäävi) ja valtuutettu Sari Tamminen (yhteisöjäävi) ilmoittivat olevansa esteellisiä, ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kokouksen puheenjohtajana tämän asian käsittelyn ajan toimi valtuuston 1. varapuheenjohtaja Kalle Vaismaa.

Asian käsittelyn aluksi puheenjohtaja esitti, että päätösesityksen kohtaan yksi lisätään seuraava lause: *Takaus kattaa lainan pääoman lisäksi lainan korot, viivästyskorot sekä mahdolliset muut kulut.*

Muutettu päätösesitys on kokonaisuudessaan seuraava:

Kunnanvaltuusto päättää

1. antaa omavelkaisen 100 %:n takauksen Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:lle Kutojantie 4:n putkiremonttia varten otettavalle enintään 1 200 000 euron lainalle. Takaus kattaa lainan pääoman lisäksi lainan korot, viivästyskorot sekä mahdolliset muut kulut.
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. Takausprovision määrä lasketaan vuosittain 31.12. jäljellä olevasta pääomasta.
4. että Pälkäneen Asuntotuotannolta vaaditaan takauksesta takauksen määrää vastaava vastavakuus Pälkäneen kunnalle.
5. että lainan riittäväksi takaukseksi katsottavana vakuutena toimii Pälkäneen Asuntotuotannon Kutojantie 4:n kiinteistö.
6. että mikäli pyydetty 1,2 milj. euron lainan takaus ei riitä rakennuskustannusten nousun vuoksi, kunnanhallitus voi myöntää 200 000 euron lisätakauksen yhtiölle, mikäli kustannuskehitys sitä vaatii.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti muutetun päätösesityksen mukaisesti.

KH 06.06.2023 § 107

Pälkäneen kunnanvaltuusto on myöntänyt 100 %:n omavelkaisen takauksen Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:lle Kutojantie 4:n putkiremonttia varten otettavalle enintään 1 200 000 euron lainalle (KV 11.4.2023 § 14). Rahoitushakemuksen käsittelyn yhteydessä on ilmennyt muutamia takauspäätökseen liittyviä muutoseikkoja, jotka vaativat tarkentamista, jotta rahoituksen saaminen ei jää näistä kiinni. Kuntarahoituksella on tietyt sääntelystä ja viranomaisvaatimuksista johtuvat kriteerit takauspäätösten sisällölle, joiden tulee kaikkien täytyä rahoituksen saamiseksi. Ohjeistusta on kiristetty ja tarkennettu viime aikoina, mistä johtuen Kuntarahoitus ei hyväksy sellaisia kuntien takauspäätöksiä, jotka eivät sisällä kaikkia vaadittuja muutoseikkoja ja kriteereitä.

Keskeisiä takauspäätöksessä mainittavia asioita ovat esimerkiksi takauksen kattaminen lainan pääoman lisäksi täysimääräisesti myös lainan korot, viivästyskorot ja erinäiset muut kulut ja maksut (niin sanotut lainan liittännäiskustannukset). Lisäksi lainan takauspäätöksessä tulee olla maininta 100 % omavelkaisesta takauksesta. Takauspäätöksen 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. Pälkäneen Asuntotuotanto Oy esittää, että takaus myönnettäisiin enintään 30 vuoden laina-ajalle. Haettu laina-aika tulee olemaan 30 vuotta, mutta rahoittajan käytännön mukaan päättymispäivän on oltava vähintään yhden (1) vuoden myöhäisempi kuin lainan viimeinen takaisinmaksupäivä. Näin ollen takausta esitetetään myönnettäväksi enintään 31 vuoden laina-ajalle. Takauspäätös 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 omavelkaisen 100 %:n takauksen Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:lle Kutojantie 4:n putkiremonttia varten otettavalle enintään 1 200 000 euron suuruiselle ja enintään 31 vuoden pituiselle lainalle. Takaus kattaa lainan pääoman ja lyhennysten lisäksi lainan korot, viivästyskorot sekä mahdolliset muut liitännäiskustannukset lainan koko elinkaaren ajalta.
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. Takausprovision määrä lasketaan vuosittain 31.12. jäljellä olevasta pääomasta.
4. Pälkäneen Asuntotuotannolta vaaditaan takauksesta takauksen määrää vastaava vastavakuus Pälkäneen kunnalle.
5. Lainan riittäväksi takaukseksi katsottavana vakuutena toimii Pälkäneen Asuntotuotannon Kutojantie 4:n kiinteistö.
6. Mikäli pyydetty 1,2 milj. euron lainan takaus ei riitä rakennuskustannusten nousun vuoksi, kunnanhallitus voi myöntää 200 000 euron lisätakauksen yhtiölle, mikäli kustannuskehitys sitä vaatii.

Käsittely kokouksessa Markus Jaakkola poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen klo 17.37.

Päätös Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

KV 13.06.2023 § 28
197/02.05.07/2023

Esitys Kunnanhallitus:

Valtuusto päättää

1. antaa omavelkaisen 100 %:n takauksen Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:lle Kutojantie 4:n putkiremonttia varten otettavalle enintään 1 200 000

euron suuruiselle ja enintään 31 vuoden pituiselle lainalle. Takaus kattaa lainan pääoman ja lyhennysten lisäksi lainan korot, viivästyskorot sekä mahdolliset muut liitännäiskustannukset lainan koko elinkaaren ajalta.

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. Takausprovision määrä lasketaan vuosittain 31.12. jäljellä olevasta pääomasta.

4. että Pälkäneen Asuntotuotannolta vaaditaan takauksesta takauksen määrää vastaava vastavakuus Pälkäneen kunnalle.

5. että lainan riittäväksi takaukseksi katsottavana vakuutena toimii Pälkäneen Asuntotuotannon Kutojantie 4:n kiinteistö.

6. että mikäli pyydetty 1,2 milj. euron lainan takaus ei riitä rakennuskustannusten nousun vuoksi, kunnanhallitus voi myöntää 200 000 euron lisätakauksen yhtiölle, mikäli kustannuskehitys sitä vaatii.

Käsittely kokouksessa

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

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

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.