

KAS-asunnot Oy takausanomus tertiäärilainalle

Kaupunginhallitus 5.11.2012 § 259
177/02.04.07/2012

Karkkilan kaupungin omavelkainen takaus Kunta-asunnot Oy:n lainalle sekä yhtiön tiedustelu kaupungin kannasta suunnattuun osakeantiin ja uusien osakkeiden merkintään

Esittelijä: kaupunginjohtaja Juha Majalahti

Valmistelija/lisätietoja antaja:
kaupunginjohtaja Juha Majalahti, puh (09) 4258 3601
tai sähköposti "etunimi.sukunimi@karkkila.fi"

Kunta-asunnot Oy konsernin toiminta on laajentunut 11 vuoden aikana ja yhtiö toimii nykyään 30 paikkakunnalla. Yhtiön toimiala on sosiaalinen asuminen. Yhtiön mukaan perusongelmaksi on muodostunut yhtiön toimialaan soveltumaton rahoitusrakenne. Rahoitusrakenteen muodostuminen on alkanut kertyä yhtiön toiminnan alusta lähtien virheellisen menettelyn seurauksena.

Kunta-asunnot Oy:n mukaan rahoituksen uudelleenjärjestely on keskeisin osa yhtiön hallituksen hyväksymistä toimenpiteistä, jolla yhtiön rahoitusasemaa vakiinnutetaan. Tällä järjestelyllä turvataan yhtiön mukaan myös sosiaalisen vuokra-asumisen toteuttamista kohtuullisin vuokrin, järjestelyn toimiessa jopa ehdottomana edellytyksenä toteuttamiselle.

Kuntien siirtäessä asuntokantansa Kunta-asunnot Oy on maksanut kunnan vuokralokohteiden omarahoitusosuudet kattaneet tertiäärilainat kunnalle pois. Kunta-asunnot Oy on ottanut tertiäärilainojen poismaksamiseksi ja erityisesti niiden tilalle lyhytaikaista lainaa, jonka se on edelleen sijoittanut vuokralokohteiden omarahoitusosuudeksi. Enin osa asuntokantansa siirtäneistä osakaskunnista ei ole antanut yhtiölle näiden tertiäärilainojen tilalle otetuille lainoille takauksia.

Liitteenä olevan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) lausunnon (8.5.2012) mukaan Kunta-asunnot Oy konsernia muodostettaessa on omarahoitusosuudet kattaneet tertiäärilainat korvattu lyhytaikaisella rahoituksella. Omarahoitusosuudeksi annettua lainaa ei saa lyhentää ennen aravalainan poismaksua. ARAn mukaan tilanne tulisi uudelleen järjestellä siten, että rahoitusasema vastaa tytäryhtiöiden rahoitusasemaa ennen kuin kunnat luovuttivat yhtiönsä Kunta-asunnot Oy:lle. Järjestely voidaan toteuttaa ARAn mukaan esimerkiksi siten, että omistajakunnat takaavat alkuperäisen tertiäärilainan määrän Kunta-asunnot Oy:n ottamaa pitkäaikaista lainaa tai tytäryhtiöiden suoraan rahalaitoksilta ottamaa tertiäärilainat kattavaa pitkäaikaista lainaa.

Kunta-asunnot Oy:n hakemuksen mukaan tällaista tertiäärilainojen tilalle otettua lainakantaa on yhtiössä kaikkiaan 20.009.155 euroa, takauksia lainoille on 7.230.235 euroa, takausvajeen ollessa 12.778.920 euroa. ARAn lausunto tarkoittaa Kunta-asunnot Oy:n mukaan sitä, että kuntien tulee taata Kunta-asunnot Oy:n vuokra-asuntokohteiden hyväksi ottamat lainat. Takaustarve kohdistuu niihin lainoihin, jotka on otettu aravavuokra-asuntokohteelle niillä olleen tertiäärilainan sijaan. Käytännössä tämä tarkoittaa Kunta-asunnot Oy:n mukaan sitä, että kunnat jotka eivät ole antaneet Kunta-asunnot Oy:n ottamien lainojen vakuudeksi takauksia, tai joiden antamat takaukset alittavat niihin

kohdistuvan takaustarpeen, tulee antaa niiden alueella olevaan vuokra-asuntokantaan liittyviin lainoihin kohdennetut takaukset.

Toinen takaushakemus on laskettu omistajakuntien vastuun ja takausten jakaantumisen tasapuolisuuden näkökulmasta. Takausvastuun jakaantumista omistajakuntien kesken epätasaisesti ei voida pitää osakkaiden yhdenvertaisena kohteluna. Varsinkin sosiaalista vuokra-asumista toteuttavassa kuntien omistamassa yhtiössä kunkin omistajakunnan tulisi olla mukana kantamassa takausvastuuta. Yhtiö esittää takausvastuun ja sen rajaamista 85 €/m².

Takauksilla on tavoitteena, että tertiärlainojen osalta päästään ARA:n edellyttämään tilanteeseen. Lisää lainaa ei oteta lainkaan vaan rahoitusrakennetta muutetaan takausten avulla lyhytaikaisesta lainasta pitkäaikaiseen lainaan, mikä on oikea rahoitusrakenne sosiaalista asumisen vuokrausta harjoittavaan yhtiöön. Tertiärlainojen takausten kautta pystytään vaikuttamaan myös omakustannusvuokran määrittämiseen ja tasapainottamaan vuokrankorotuspainetta osakaskunnissa.

Kunta-asunnot Oy hakee Karkkilan kaupungilta 6.9.2012 lähettämässään kirjeessä

1.Kunta-asunnot Oy:n tytäryhtiölle Kunta-aravat Oy:lle 859.364 euron suuruisen omavelkaisen takauksen lainalle, joka otetaan korvaamaan kaupungille pois maksettuja tertiärlainoja varten otettua lyhytaikaista lainaa. Tertiärlainatakaus kohdennetaan vuokratiloiksi Karkkilan kaupungissa.

2.Kunta-asunnot Oy:lle 2.362.796 euron suuruisen omavelkaisen takauksen sosiaalisen asumiseen otettujen lainojen muuntamiseksi lyhytaikaisesta pitkäaikaiseksi lainaksi. Tämän takauksen jälkeen kaupungin takausvastuu on 85 €/m², mikä on vielä huomattavasti alle keskitason muihin omistajakuntiin verrattuna.

Samassa yhteydessä Kunta-asunnot Oy tiedustelee kaupungin kantaa yhtiön suunnattuun osakeantiin ja halukkuutta merkitä yhtiön uusia osakkeita.

Tekninen lautakunta on 25.10.2012 § 72 päättänyt, että Karkkilan kaupunki puoltaa Kunta-asunnot Oy:n anomuksessaan esittämin perustein Miilutie 1 ja Käpytie 4 -kohteiden aravarajoitusten poistamista. Muiden kohteiden osalta ei aravarajoituksista vapauttamista tässä yhteydessä puollata.

Taloudelliset vaikutukset

-859.364 euron omavelkainen takaus ja 2.362.796 euron omavelkainen takaus

Esityslistan oheismateriaali

Anomus 6.9.2012 Karkkilan kaupunginvaltuustolle omavelkaisen takauksen myöntämiseksi Kunta-asunnot Oy:n tytäryhtiölle Kunta-aravat Oy:lle sekä anomuksen liitteet: Tertiärlainaerittely kunnittain, Aran lausunto, Kunta-asunnot Oy:n yhtiökokouspöytäkirja, Kunta-asunnot Oy:n tasekirja 2011 ja Kuntien antamat takaukset erittely

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää seuraavaa:

Karkkilan kaupunki ei myönnä Kunta-aravat Oy:lle 859.364 euron suuruista omavelkaista takausta lainalle, joka otetaan korvaamaan kaupungille pois maksettuja tertiäärilainoja varten otettua lyhytaikaista lainaa eikä Kunta-asunnot Oy:lle 2.362.796 euroan suuruista omavelkaista takausta sosiaalisen asumiseen otettujen lainojen muuntamiseksi lyhytaikaisesta pitkäaikaiseksi lainaksi, koska takausten antamiselle ei ole lainsäädännöstä ilmenevää eikä yhtiö osakkuudesta lähtevää velvollisuutta. Karkkilan kaupungin myydessä asuntokantansa Kunta-asunnot Oy:lle on lähtökohtana ollut, että Karkkilan kaupungin vastuut ja velvollisuudet päättyvät myyntihetkellä.

Lisäksi kaupunginvaltuusto ilmoittaa Kunta-asunnot Oy:lle, että Karkkilan kaupunki ei osallistu Kunta-asunnot Oy:n suunnattuun osakeantiin eikä aio merkitä yhtiön uusia osakkeita.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

Täytäntöönpano: kaupunginvaltuustoon

Kaupunginvaltuusto 12.11.2012 § 70

Esityslistan oheismateriaali

Anomus 6.9.2012 Karkkilan kaupunginvaltuustolle omavelkaisen takauksen myöntämiseksi Kunta-asunnot Oy:n tytäryhtiölle Kunta-aravat Oy:lle sekä anomuksen liitteet: Tertiäärilainaerittely kunnittain, Aran lausunto, Kunta-asunnot Oy:n yhtiökokouspöytäkirja, Kunta-asunnot Oy:n tasekirja 2011 ja Kuntien antamat takaukset erittely

Kaupunginhallituksen ehdotus:

Kaupunginvaltuusto päättää seuraavaa:

Karkkilan kaupunki ei myönnä Kunta-aravat Oy:lle 859.364 euron suuruista omavelkaista takausta lainalle, joka otetaan korvaamaan kaupungille pois maksettuja tertiäärilainoja varten otettua lyhytaikaista lainaa eikä Kunta-asunnot Oy:lle 2.362.796 euroan suuruista omavelkaista takausta sosiaalisen asumiseen otettujen lainojen muuntamiseksi lyhytaikaisesta pitkäaikaiseksi lainaksi, koska takausten antamiselle ei ole lainsäädännöstä ilmenevää eikä yhtiö osakkuudesta lähtevää velvollisuutta. Karkkilan kaupungin myydessä asuntokantansa Kunta-asunnot Oy:lle on lähtökohtana ollut, että Karkkilan kaupungin vastuut ja velvollisuudet päättyvät myyntihetkellä.

Lisäksi kaupunginvaltuusto ilmoittaa Kunta-asunnot Oy:lle, että Karkkilan kaupunki ei osallistu Kunta-asunnot Oy:n suunnattuun osakeantiin eikä aio merkitä yhtiön uusia osakkeita.

Päätös: Kaupunginhallituksen päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 30.10.2023 § 296
402/02.05.06/2023

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Tuija Telén
Valmistelija: Konsernipalvelujohtaja Leena Pieniniemi

Ptk tark.

KAS asunnot Oy (ent. Kunta-asunnot Oy) on lähettänyt Karkkilan kaupungille takausanomuksen tertiärilainoille myönnettävästä omavelkaisesta takauksesta.

Karkkilan kaupunginhallitus ja -valtuusto ovat vuonna 2012 käsitelleet ja päättäneet olla myöntämättä omavelkaista takausta. Tuolloin takausta esitettiin 859.364 euron suuruiselle tertiärilainalle. Yhtiö kertoo anomuksessa lyhentäneensä tertiärilainojen sijaan otettuja lainoja kiinteistötoiminnan yhteydessä myytyjen kohteiden lainamäärillä yhteensä 389.263 euroa ja toteaa, että tällä hetkellä Karkkilan kaupungissa sijaitsevien vuokratalojen ns. tertiäritakausvaje on 470.101 euroa.

KAS asunnot Oy esittää, että Karkkilan kaupunki myöntäisi omavelkaisen takauksen lainalle, joka kohdistuu Karkkilassa sijaitsevien ARA-rajoitusten alaisten vuokratalojen tertiärilainojen sijaan otettavaan lainaan. Takaus hillitsee yhtiön mukaan rahoituskuluja ja sitä kautta myös nousevien kustannusten aikana vuokrankorotuspainetta.

Takausanomuksessa KAS-asunnot Oy ja sen yleishyödylliseksi nimetty tytäryhtiö KAS kodit Oy pyytää, että Karkkilan kaupunginvaltuusto myöntää KAS kodit Oy:lle 100 % omavelkaisen takauksen 470.101,00 euron suuruiselle, 10-vuoden laina-ajalla olevalle lainalle siten, että takaus kattaa lainan pääoman, korot, viivästyskorot sekä muut velkakirjaan tai yleisiin ehtoihin perustuvat kulut ja maksut sekä mahdolliset perimiskulut ja siten, että takaus on täysimääräisenä voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut ovat lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin. Takaukselle voidaan maksaa takausprovisio, jonka toivotaan sosiaalisen asumisen kohtuuhintaisuuden varmistamiseksi asettuvan 0,1 - 0,5 % välille.

Takausten antamiselle ei ole lainsäädännöstä ilmenevää eikä yhtiö osakkuudesta lähtevää velvollisuutta. Karkkilan kaupungin myydessä asuntokantansa Kunta-asunnot Oy:lle oli lähtökohtana se, että Karkkilan kaupungin vastuut ja velvollisuudet päättyvät myyntihetkellä.

Ehdotus: Kaupunginjohtaja Tuija Telén

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että Karkkilan kaupunki ei myönnä KAS kodit Oy:lle 470.101,00 euron suuruista omavelkaista takausta lainalle.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää tarkastaa pykälän kokouksessa.

Päätös: Hyväksyttiin.