

Pääomalainan myöntäminen Enonkosken Vuokratalot Oy:lle Metsätie 7 ja 14 rivitalojen kattojen korjaukseen

KH 28.05.2024 § 112
116/02.05.03/2024

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, 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 tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa. Edelleen pykälässä säädetään, että kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Enonkosken Vuokratalot Oy:llä on tarkoitus korjauttaa Metsätie 7 ja 14 rivitalojen katot. Talot on rakennettu 1985 ja kattomateriaalina siinä on mineriittilevy. Kyseisen materiaalin käyttöikä on noin 50 vuotta. Kattoa on sen elinkaaren aikana huollettu puhdistamalla ja pienin massapaikkauksin. Kesällä 2023 tehtiin akuuttina korjauksena peltitys yhden huoneiston olohuoneen kohdalle. Vaihtoehtoina on katon pinnoitus tai uusiminen.

Pinnoituksen kustannus on 25 – 30 % katon uusimisen kustannuksista. Tämä onnistuessaan jatkaa katon käyttöikää noin 10 vuotta. Selkeää takuuta pinnoitukselle ei ole. Mikäli mineriittilevy on alkanut murenemaan ja sitä kautta vettymään, niin pinnoituksella ei jatketa katon käyttöikää.

Vuokrataloyhtiön toimitusjohtaja Jukka Asikainen ja kunnaninsinööri Otto Häkkinen ovat tarkastaneet katot niiden kunnan arvioimiseksi. Kunnaninsinööri Häkkinen on lausunnossaan todennut, että Metsätien rivitalojen ns. "varttikatteiden" pinnoitukset kahden vuoden takuulla ovat riskisijoitus ja korjauksissa tulisi enemmän suosia vesikatteen uusimista, vaikka vain osaan taloista. Vesikattojen uusimisessa tulisi huomioida asukasmäärien kehitys tulevan 10 vuoden aikana, ovatko kaikki neljä taloa asuttuina vielä 10 vuoden kuluttua.

Vuokrataloyhtiön hallitus on päättänyt yksimielisesti valita korjaustavaksi katon uusimisen joka toteutetaan kesän 2024 aikaa. Hallitus on valinnut urakoitsijaksi tarjouskilpailun edullisimman tarjouksen tehneen, Kovaset Oy Savonlinnasta, jonka tarjous on 119 000 euroa (sis. alv 24 %). Ennen sopimuksen allekirjoitusta Jukka Asikainen käy selontekoneuvottelun Kovaset Oy:n kanssa ja varmistaa, että hankkeelle on järjestynyt rahoitus. Lisäksi Vuokrataloyhtiön hallitus on päättänyt pyytää omistajalta eli Enonkosken kunnalta 90 000 euron lainan hankkeelle 10 vuoden maksuajalla. Loppuosa kustannuksista rahoitetaan yhtiön kassavaroista.

Kyseessä on pääomalaina, joka kirjanpidollisesti kunnassa kirjataan pysyvien vastaavien sijoituksiin Muut lainasaamiset kohtaan, joka näkyy kunnan rahoitusosassa antolainasaamisten lisäyksenä.

Enonkosken kunnan voimassa olevan hallintosäännön (kunnanvaltuusto 31.5.2017 § 21) § 58 mukaan valtuusto päättää anto- ja ottolainojen muutoksista. Koska kunnan vuoden 2024 talousarviossa ei ole

antolainojen lisäystä, tulee talousarvioon tehdä määrärahamuutos valtuustossa.

Pääomalaina on erityisehtoinen velka. Lainapääoman maksaminen on rajoitettu osakeyhtiölain (624/2006) pääomalainaa koskevien 12 luvun säännösten mukaisesti. Laina merkitään yhtiön taseeseen oman pääoman erilliseksi eräksi.

Pääomalaina on eräpäivätön, eikä velkojalla ole oikeutta vaatia velallista maksamaan lainan pääomaa takaisin, vaan velallinen voi suorittaa lainan pääomaa takaisin haluamanaan ajankohtana. Lainan pääoma voidaan maksaa takaisin velkojalle vain siltä osin, kuin velallisen vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomalainojen määrä maksuhetkellä ylittää velallisen viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän.

Lainaa annettaessa kunnan on otettava huomioon Euroopan unionin valtiontukisäännökset sekä lainan vaikutukset markkinoilla tapahtuvaan kilpailuun. Arvioitaessa lainasta perittävän koron markkinaehtoisuutta tulee huomioida, että tytäryhtiölle myönnettävään lainaan ei saa sisältyä kiellettyä valtion tukea, vaan korko tulee pitää markkinaehtoisena.

Kuntalain 129 § huomioiden valmistelussa on arvioitu Enonkosken Vuokratalo Oy:n taloudellisen tilanteen kehitystä ja kykyä selviytyä vastuistaan. Enonkosken Vuokratalot Oy:lle myönnettävä pääomalaina ei ole suuruudeltaan sellainen, että se vaarantaisi kunnan kykyä vastata lakisääteisistä tehtävistään. Kunnan talouden tunnuslukujen perusteella arvioituna voidaan todeta, että kunnan lakisääteisten tehtävien hoitamisen tai talouden ei erittäin varovaisesti arvioituna voida katsoa vaarantuvan Vuokratalot Oy:lle myönnetystä lainasta. Pääomalainan myöntämiseen ei myöskään liity kuntalaissa tarkoitettua merkittävää taloudellista riskiä ottaen huomioon katto remontin suunnittelu ja valmistelu yhdessä Vuokrataloyhtiön ja urakoitsijan kanssa. Osakeyhtiölain mukaan pääomalainalle ei saa antaa vakuutta.

Liitteenä velkakirjaluonnos Enonkosken kunnan ja Enonkosken Vuokratalot Oy:n välillä ja oheismateriaalina Enonkosken Vuokratalo Oy:n hallituksen pöytäkirjanote.

Lapsivaikutusten arviointi: Ei vaikutusta

Valmistelija Kunnanjohtaja Minna Laurio

Esittelijä Kunnanjohtaja Minna Laurio

Päätösehdotus Enonkosken kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että vuoden 2024 talousarvioon tehdään 90 000 euron määrärahamuutos antolainasaamisten lisäykseen. Tämä kirjataan kirjanpidollisesti pysyvien vastaavien sijoituksiin Muut lainasaamiset kohtaan, joka näkyy kunnan rahoitusosassa antolainasaamisten lisäyksenä. Kunnanhallitus samalla esittää valtuustolle, että se myöntää 90 000 euron pääomalainan Enonkosken Vuokratalot Oy:lle. Laina kohdennetaan Enonkosken Vuokratalot Oy:lle Metsätie 7 ja 14 rivitalojen kattojen korjaukseen. Lainan korko sidotaan kuuden (6) kuukauden euriboriin ja lisäksi marginaali 0,75 %. Lainan maksuaika on kymmenen (10) vuotta. Lainasta laaditaan erillinen velkakirja liitteen mukaisesti.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.