

# Kiinteistö Oy Haapajärven Vuokratalojen Puutalokortteli -hankkeen lainojen omavelkaiset takaukset ja kaupungin omarahoitusosuudet hankkeeseen

KHALL 11.04.2023 § 98

83/02.05.07/2023

Kuntarahoitus Oyj on esittänyt kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen rahoittajana vaatimuksia takaussitoumuksen sisällön juridisista yksityiskohdista, jonka takia kaupunginhallituksen esitystä kaupunginvaltuustolle on tarkoituksenmukaista tarkistaa.

Kiinteistö Oy Haapajärven Vuokratalojen toimitusjohtaja on esitellyt Puutalokortteli -hanketta kaupunginvaltuuston iltakoulussa 3.4.23.

Valmistelija: Juha Uusivirta p. 044-4456113

## Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että

1. kaupunki antaa omavelkaisen 100 %:n takauksen kiinteistöosakeyhtiö Haapajärven Vuokratalojen otettavalle Puutalokortteli -hankkeen 1-vaiheen 1.479.092,- euron korkotukilainalle, jonka on myöntänyt Kuntarahoitus Oyj. Takaus kattaa pääoman lisäksi lainan korot, mahdolliset viivästyskorot sekä kaikki muut lainan liitännäiskustannukset. Takaus on täysimääräisenä voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasihtoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin. Lainatarjous liitteenä. Lainan keskeiset ehdot: euribor-korko 6 kk (todelliset/360) + 0,61 % marginaali, marginaalin hinnoittelukatko 5 vuoden välein, kokonaislaina-aika 41 v, korkotukilainan lyhennysohjelma:

vuodet	% lainan alkuperäisestä pääomasta
1-5	6
6-10	7,75
11-15	9,50
16-20	10,75
21-25	12,50
26-30	14,50
31-35	17,50
36-40	21,50

2. kaupunki osallistuu korkotuettavien kustannusten ulkopuolisilta osin (kylätalon ulkopuolinen käyttö) kylätalon kustannuksiin 100.000 eurolla kohtuullisen vuokratason saavuttamiseksi. Maksuosuus on osakepääoman korotusta osakeyhtiölain mukaisena osakepääomasijoituksena.

3. kaupunki maksaa Puutalokortteli -hankkeen 2-vaiheen Aran edellyttämän 20 %:n omarahoitusosuuden 358.670,- euroa, joka osakepääoman korotusta osakeyhtiölain mukaisena pääomasijoituksena.

4. kaupunki antaa omavelkaisen 100 %:n takauksen kiinteistöosakeyhtiö Haapajärven Vuokratalojen otettavalle Puutalokortteli -hankkeen 2-vaiheen 1.434.828,- euron korkotukilainalle, jonka on myöntänyt Kuntarahoitus Oyj. Lainatarjous liitteenä. Lainan keskeiset ehdot: euribor-korko 6 kk (todelliset/360) + 0,63 % marginaali, marginaalin hinnoittelukatko 5 vuoden välein, kokonaislaina-aika 41 v, korkotukilainan lyhennysohjelma on sama kuin edellä oleva 1-vaiheen lainan lyhennysohjelma.

5. kaupunki perii edellä selostetuista lainan takauksista 0,5 %:n vuotuisen takausprovision vuoden lopussa olevan luottomäärän mukaan. Lainan nostovuodelta takausprovisio peritään nostoajankohdasta lukien. Vastavakuudeksi omavelkaisille takauksille edellytetään lainojen pääomien suuria kiinteistökiinnitysten sähköisiä panttikirjoja yhtiön omistamiin kiinteistöihin tai vuokraoikeuksiin.

## Päätös

Hyväksyttiin.

Merkittiin, että Teija Myllylä ja Vesa Puputti eivät osallistuneet tämän asian käsittelyyn ja päätöksentekoon ja poistuivat kokouksesta klo 20.05 – 20.08 väliseksi ajaksi, koska ovat Kiinteistö Oy Haapajärven Vuokratalojen hallituksen jäseniä.

KHALL 28.03.2023 § 78

Vahvistetussa kaupunki-, konserni- ja elinkeinostrategiassa vuosille 2022-2025 on asetettu kiinteistöosakeyhtiö Haapajärven Vuokratalojen toimenpidetavoitteeksi Puutalokortteli -hankkeen toteuttaminen.

Hanke koostuu kahdesta vaiheesta: 1-vaihe senioritalo ja 2-vaihe tavallinen vuokratalo. Vaiheille on saatu eri sisältöiset rahoitukset. Kiinteistöosakeyhtiö Haapajärven Vuokratalojen hallitus on esittänyt kokouksessaan 20.3.23, että kaupunki osallistuisi Puutalokortteli -hankkeen rahoitukseen jäljempänä esittävillä tavoilla.

### 1-VAIHE SENIORITALO

Yhtiö on saanut vuosina 2020-2021 Ikääntyneiden asumisen kehittäminen Haapajärvellä -hankkeessa valmistelluista Puutalokortteli -hankkeen 1-2 vaiheista Aran osapäätökset, jossa molempien vaiheiden kustannukset ja rakennussuunnitelmat on hyväksytty ja rakennustyöt voidaan aloittaa. Hanke on viivästynyt Euroopan vaikeiden tapahtumien jälkiseurauksena noin vuodella.

Hankkeen 1-vaihe sisältää 11 asuntoa, yhteensä 454 asm<sup>2</sup>, joista 6 kpl 44 m<sup>2</sup> ja 5 kpl 38 m<sup>2</sup>, kaikki ovat kaksioita+kylätalo. Asunnot ja kylätalo ovat täysin esteettömiä, käyttäjäryhmä ikääntyneet. Kylätalossa on Puutalokortteli 2-vaiheen kanssa yhteinen saunaosasto, pesutupa, tekniset tilat sekä yhteisöllinen oleskelutila. Lisäksi tontille rakentuu autokatokset ja latausinfra. Hanke toteutetaan KVR-urakkana ja pääurakoitsijaksi on valittu julkisen kilpailutuksen kautta Sakela Oy.

#### Kustannukset:

Rakennuskustannukset, rakennuttaminen  
sekä suunnittelu 2072122 e

Korkotuettavat kustannukset 1972122 e

#### Rahoitus:

Erityisryhmäavustus Ara 25 % - 493030 e

Osakepääomasijoitus, hankkeen

korkotuen ulkopuoliset kustannukset	- 100000 e
Korkotukilaina	1479092 e
<b>Yhteensä</b>	<b>2072122 e</b>

Aran korkotukilainapäätöksen edellytyksenä on kaupungin päätös 100 % takauksesta korkotukilainan vakuudeksi ja päätös kaupungin osallistumisesta hankkeeseen kuuluvan ns. kylätalon rahoittamiseen 100.000 euron hankeosuudella. Asukasvalinnat on tehtävä sosiaalisin perustein.

## 2-VAIHE TAVALLINEN VUOKRATALO

2-vaihe sisältää 9 asuntoa, yhteensä 474 asm<sup>2</sup>, joista 2 kpl 44 m<sup>2</sup> (2h+kt) 4 kpl 52,5 m<sup>2</sup> (2h+kt) 2 kpl 67 m<sup>2</sup> (2h+kt+parvi) ja 1 kpl 71,5 m<sup>2</sup> (3h+k+s). Asunnot ovat kaksioita ja kolmioita. Asunnot ovat esteettömiä, käyttäjäryhmä asunnon hakijat. Lisäksi rakentuu autokatokset ja latausinfra. Puutalokortteli -hankkeen 1-vaiheen tontilla oleva kylätalo on yhteiskäytössä 2-vaiheen kanssa ja sen rakentamiskustannuksista osuus on jyvitetty 2-vaiheen kustannusarvioon. 2-vaihe toteutetaan yhteishankkeena Puutalokortteli -hankkeen 1-vaiheen kanssa yhteistyömaan kustannushyödyn takia. Hanke toteutetaan KVR-urakkana ja pääurakoitsijaksi on valittu julkisen kilpailutuksen kautta Sakela Oy.

### Kustannukset:

Rakennuskustannukset, rakennuttaminen ja suunnittelu	1793498 e
--	-----------

### Rahoitus:

Osakepääomasijoitus, kaupunki 20 %	358670 e
Korkotukilaina	1434828 e
<b>Yhteensä</b>	<b>1793498 e</b>

Aran korkotukilainapäätöksen edellytyksenä on kaupungin päätös 100% takauksesta korkotukilainan vakuudeksi ja päätös kaupungin osallistumisesta hankkeen rahoittamiseen 20 % osuudella Aran hyväksymistä kustannuksista. Em. rahoitukselle ei voida periä vuokrissa omarahoitusosuuden korkoa, jotta omakustannusvuokra pysyy kohtuullisena. Asukasvalinnat on tehtävä sosiaalisin perustein.

### Liitteenä lainatarjoukset.

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä takaus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää takausta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Kunta voi myöntää takauksen ainoastaan kuntakonserniin kuuluvalle yhteisölle tai yhteisölle, joka on kuntien tai valtion ja kuntien yhteisessä määräysvallassa.

Kaupungin on valtioneuvoston viranomaisena huolehdittava EU:n valtiontukea koskevien määräysten ja säännösten noudattamisesta. Koska takaus kohdistuu ns. SGEI palveluihin, jotka eivät sisällä kiellettyä valtiontukea.

SGEI-lyhenne tulee englanninkielisistä sanoista Services of General Economic Interest eli yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvät palvelut, joilla kansalaisille tärkeät taloudelliset palvelut turvataan julkisilla varoilla. Markkinatilanne on kartoitettu hankintaprosessin aikana julkisella kilpailutuksella ja hankinnassa on noudatettu EU:n valtioneuvoston päätöksen mukaisesti koskevia määräyksiä ja avoimuusvelvoitetta. Takauksesta peritään 0,5 %:n vuotuinen takausprovisio vuoden lopussa olevan luottomäärän mukaan. Lainan nostovuodelta takausprovisio peritään nostoajankohdasta lukien. Vastavakuudeksi edellytetään kiinteistökiinnityksiä yhtiön omistamiin kiinteistöihin.

Valmistelija: Juha Uusivirta p. 044-4456113

## Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että

1. kaupunki antaa omavelkaisen 100 %:n takauksen kiinteistöosakeyhtiö Haapajärven Vuokratalojen otettavalle Puutalokortteli -hankkeen 1-vaiheen 1.479.092,- euron korkotukilainalle, jonka on myöntänyt Kuntarahoitus Oyj. Lainatarjous liitteenä. Lainan keskeiset ehdot: euribor-korko 6 kk (todelliset/360) + 0,61 % marginaali, marginaalin hinnoittelukatko 5 vuoden välein, kokonaislaina-aika 41 v, korkotukilainan lyhennysohjelma:

vuodet	% lainan alkuperäisestä pääomasta
1-5	6
6-10	7,75
11-15	9,50
16-20	10,75
21-25	12,50
26-30	14,50
31-35	17,50
36-40	21,50

2. kaupunki osallistuu korkotuettavien kustannusten ulkopuolisilta osin (kylätalon ulkopuolinen käyttö) kylätalon kustannuksiin 100.000 eurolla kohtuullisen vuokratason saavuttamiseksi. Maksuosuus on osakepääoman korotusta osakeyhtiölain mukaisena osakepääomasijoituksena.

3. kaupunki maksaa Puutalokortteli -hankkeen 2-vaiheen Aran edellyttämän 20 %:n omarahoitusosuuden 358.670,- euroa, joka osakepääoman korotusta osakeyhtiölain mukaisena pääomasijoituksena.

4. kaupunki antaa omavelkaisen 100 %:n takauksen kiinteistöosakeyhtiö Haapajärven Vuokratalojen otettavalle Puutalokortteli -hankkeen 2-vaiheen 1.434.828,- euron korkotukilainalle, jonka on myöntänyt Kuntarahoitus Oyj. Lainatarjous liitteenä. Lainan keskeiset ehdot: euribor-korko 6 kk (todelliset/360) + 0,63 % marginaali, marginaalin hinnoittelukatko 5 vuoden välein, kokonaislaina-aika 41 v, korkotukilainan lyhennysohjelma on sama kuin edellä oleva 1-vaiheen lainan lyhennysohjelma.

5. kaupunki perii edellä selostetuista lainan takauksista 0,5 %:n vuotuisen takausprovisio vuoden lopussa olevan luottomäärän mukaan. Lainan nostovuodelta takausprovisio peritään nostoajankohdasta lukien. Vastavakuudeksi omavelkaisille takauksille edellytetään lainojen pääomien suuruisia kiinteistökiinnitysten sähköisiä panttikirjoja yhtiön omistamiin kiinteistöihin tai vuokraoikeuksiin.

## Päätös

Hyväksyttiin.

Merkittiin, että Teija Myllylä ja Vesa Puputti eivät osallistuneet tämän asian käsittelyyn ja päätöksentekoon ja poistuivat kokouksesta klo 18.24 – 18.28 väliseksi ajaksi, koska ovat Kiinteistö Oy Haapajärven Vuokratalojen hallituksen jäseniä.

Merkittiin, että Tomi Vähäkangas saapui takaisin kokoukseen klo 18.24 tämän asian käsittelyn aikana.