

## Pitkäaikaisen lainan myöntäminen Kiinteistö Oy Nivalan Vuokratodit

**Khall 22.04.2024 § 181**

11/02.02.03.00/2024

Ennakkovaikutusten arviointi laadittu: Kyllä [ ] Ei [ ]

Valmistelija

Talousjohtaja p. 040 344 7206

Kiinteistö Oy Nivalan Vuokratodit on Nivalan kaupungin 100 % omistama tytäryhtiö, joka tuottaa asuntoja sosiaalisen asumisen tarpeisiin kaupungin alueella. Yhtiöllä on 380 vuokra-asuntoa, joiden käyttöaste vuonna 2023 oli 96,5 %.

Yhtiö on rakennuttanut vuosina 2021 – 2023 kaksi uutta kerrostaloa. Rakenteilla on rivitaloyhtiö Heinätielle, johon tulee 10 perheasuntoa vastaamaan perheasuntojen kysyntään. Kohteen kustannusarvio on 2,1 Meur. Lisäksi yhtiö on kunnostanut nykyistä asuntokantaa ja ulkoalueita. Hankeajakauteen rahoitukseen on käytetty kaupungin lyhytaikaista tilapäislainaa, jota on tarkasteluhetkellä 1,6 miljoonaa euroa.

Yhtiön hallitus on kokouksessaan 19.10.2023 päättänyt hakea kaupungilta pitkäaikaista rahoitusta käynnissä olevien ja jo toteutettujen rakennus- ja korjaushankkeiden rahoittamiseksi. Hallitus esittää Nivalan kaupungille yhteensä 3 Meur rahoitusta, josta 1,5 Meur oman pääoman vahvistamista ja 1,5 Meur 30 vuoden pitkäaikainen laina. Hallitus valtuutti toimitusjohtajan neuvottelemaan ratkaisusta Nivalan kaupungin kanssa.

Päätöksen valmistelun yhteydessä kaupunki teetti Inspiralla painelaskelmat yhtiön talouden kehityksestä eri rahoitusskenaarioilla. Painelaskelmien mukaan yhtiön lisärahoitustarve (3/2024) tarkentuu 3,5 miljoonaan euroon. Rahoitustarve painottuu investointivuosiin ja tasaantuu myöhemmin investointien tuottaessa kassavirtaa. Painelaskelman mukaan yhtiön rahoitustarve tulee jaksottaa 30 vuoden maksuajalle, jotta yhtiön kassavirta riittää rahoituserien maksuun.

Kaupunki on pääomittanut yhtiötä 1,4 Meur aiempien hankkeiden yhteydessä. Yhtiön oma pääoma on tarkasteluhetkellä riittävä, omavaraisuusaste on 19,4 %. Vuokratotalohankkeet aiheuttavat rakennusvaiheessa rahoitustarpeita, mutta alkavat tuottaa kassavirtaa valmistuttuaan. Koska pysyvää pääomituksen tarvetta ei tarkasteluhetkellä ole, on kaupungin kokonaisedun mukaista myöntää koko painelaskelman mukainen rahoituserä 3,5 Meur pitkäaikaisena, markkinaehtoisena lainana, jolle laaditaan takaisinmaksusuunnitelma 30 vuoden ajalle.

Uudet pääomittotarpeet on tarkoituksenmukaista tarkastella vasta mahdollisten uusien hankkeiden yhteydessä, jotta yhtiön

kannattavuus säilyy myös niiden jälkeen pitkän aikavälin tasapainossa.

Kaupungin takaus- ja antolainauspolitiikan mukaan kaupunki voi myöntää lainan kehityshankkeeseen, joka edistää kunnan toimialaan liittyvien tai sitä palvelevien yhteisöjen toimintaa. Kaupungin vuokratotaloyhtiöön investointi täyttää mainitun ehdon.

Kunnan antaessa lainaa tulee tarkastella EU:n valtiontukisäännökset sekä Kuntalain 129 §, jossa säädetään kunnan antamasta lainasta. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos niihin sisältyy merkittäviä taloudellisia riskejä. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla.

Kiinteistö Oy Nivalan Vuokrakotien omavaraisuusaste on 19,4 % tilinpäätöksessä 2023. Tilojen käyttöaste on 96,48 %. Lainamäärä ja -aika on rajattu ja lainalle on esitetty vastavakuus. Yhtiön toiminta kohdistuu rajatulle kaupunkialueelle, eikä sosiaalisen asuntotuotannon arvioida aiheuttavan kilpailuhaittaa.

Kaupungin vakiintuneena käytäntönä on periä lainoista markkinaehtoinen korko ja marginaali sekä vastavakuus. Marginaalin määrittelyssä otetaan voimassa olevan takaus ja antolainauspolitiikan mukaisesti huomioon mm. yhtiön taloudellinen tila, laina-aika ja lyhennysohjelma, arvio vapailta markkinoilta saadun lainan hinnoittelusta sekä kaupungin oman varainhankinnan tilanne markkinoilla.

Hallintosääntö 64 § mukaan kaupunginhallitus päättää lainan antamisesta noudattaen valtuuston hyväksymiä periaatteita. Pitkäaikaisen lainan myöntämisestä päättää valtuusto.

#### Valmistelijan ehdotus

Nivalan kaupunginhallitus esittää valtuustolle pitkäaikaisen lainan myöntämistä Kiinteistö Oy Nivalan Vuokrakodeille seuraavin ehdoin. Lainamäärä on 3,5 miljoona euroa. Laina-aika on 30 vuotta. Lainaa lyhennetään kaksi kertaa vuodessa siten, että ensimmäinen lyhennyserä erääntyy maksuun 30.6.2026.

Korko euribor 12 kk + kaupungin marginaali 0,45 %.

Yhtiö asettaa lainan vakuudeksi kiinteistökiinnityksen, joka kattaa 100 % lainan määrästä sekä täytevakuudeksi kiinnityksen rakenteilla olevaan Heinäkujan kohteeseen.

Lainasummasta kuitataan ennen sen nostamista kaikki tilapäislainat, jotka yhtiöllä on lainan nostohetkellä.

Lainasta laaditaan velkakirja, jonka osapuolet allekirjoittavat.

#### Esittelijä

Kaupunginjohtaja Karikumpu Päivi

Päätösesitys

Kaupunginhallitus hyväksyy valmistelijan ehdotuksen.

Päätös

Hyväksyttiin. Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto ottaa tämän käsittelyyn tulevassa kaupunginvaltuuston kokouksessa 25.4.2024.

Merk.

Tämä pykälä käsiteltiin § 170 jälkeen.

Merk.

Talousjohtaja Ulla Alin oli asiantuntijana paikalla pykälien § 181 ja § 182 esittelyn aikana klo 16:13-16:37 ja poistui ennen molempien pykälien päätöksentekoa.

Merk.

Koy Nivalan Vuokrakotien hallituksen pj. Jarmo Vuolteenaho ja hallituksen jäsen Tuovi Kumpulaista kuultiin asiantuntijoina tämän pykälän esittelyn aikana.

Merk.

Koy Nivalan Vuokrakotien hallituksen pj. Jarmo Vuolteenaho ja jäsen Tuovi Kumpulainen poistuivat kokouksesta esteellisenä (yhteisöjäävi) § 181 ja § 182 päätöksenteon ajaksi klo 16:37-16:42.