

Mäntsälän Kodit Oy:n lainatakaus 13.8 milj. € ja lainan myöntäminen 5 milj. €

Kunnanhallitus 01.12.2025 § 259

915/02.00/2025

Mäntsälän Kodit Oy on kunnan 100 % omistama konserniyhtiö. Kunnanvaltuuston päätöksellä 1.6.2020 § 22 kunta päätti myöntää Mäntsälän Kodit Oy:lle (silloinen Mäntsälän Vuokra-asunnot Oy) enintään 21,8 milj. €:n antolainan enintään 5 vuoden laina-ajalle. Laina on nostettu vuonna 2021 ja sen kokonaissuuruus on ollut 19,7 milj. €. Mäntsälän Kodit Oy:lle annetulla lainalla konvertoitiin viisi Mäntsälän Vuokra-asunnot Oy:n aiemmin Kuntarahoitukselta ottamaa lainaa yhdeksi kunnalta otettavaksi pitkäaikaiseksi lainaksi. Lainalla konvertoitiin viisi uusinta lainakohdetta, jotka ovat ARA-rajoituksen alaisia. Järjestelyllä tavoiteltiin korkohyötyä, mutta samalla menetettiin korkotukilainojen etu, joita olivat lainojen takapainotteisuus ja korkosuoja.

Laina on erääntymässä 3.2.2026 ja laina on tarve uusaa. Mäntsälän Kodit Oy on lyhentänyt lainaa vuosien 2021-2025 aikana yhteensä 0,9 milj. € niin, että lainan saldo tulee olemaan lyhennyshetkellä n 18,88 milj. €. Mäntsälän Kodit Oy on kilpailuttamassa lainasta 13,8 milj. € itse 30 vuoden laina-ajalle ja pyytää kunnalta takausta lainalle. Lisäksi yhtiö pyytää edelleen kunnalta lainaa 5 milj. € bullet-muotoisena 10 vuodelle ja tämän jälkeen laina olisi tarve uusaa edelleen siten, että laina olisi tasalyhenteinen 20 vuoden laina-ajalla. Täten laina saadaan vastaamaan korkotukilainan muotoa takapainotteisuudesta ja yhtiö pystyy suoriutumaan lainanlyhennyksistään. Edellisen viiden vuoden aikana yhtiö maksoi kunnan myöntämästä lainasta vain kunnan perimän marginaalin 0,4 %. Nyt kun lainat uusitaan, tulee yhtiön maksettavaksi myös lainasta perittävä korko, jonka johdosta lyhennys tulee mitoittaa yhtiön kantokykyyn. Myös lainasta perittävä marginaali sekä takauksesta perittävä provisio tulee mukauttaa vastaamaan yhtiön kantokykyä.

Kuntalain 129 §:n 1 momentin 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 ja mikäli vakuutta tai vastavakuutta ei edellytetä, vakuuden puuttuminen ei saa aiheuttaa kuntalain tarkoittamaa merkittävää taloudellista riskiä. Kuntalain 129 §:n 2 momentin nojalla 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.

Kunnan myöntämän lainan on pääsääntöisesti oltava markkinaehtoista. Markkinaehtoisuus tarkoittaa, että korko, vakuudet ja muut ehdot ovat sellaiset, joilla yksityinen sijoittaja olisi valmis myöntämään lainan saman riskitason hankkeelle. Mikäli lainan tai muun tuen ehdot ovat paremmat, kuin markkinoilla, kyse on valtiontuesta.

Euroopan komissio on antanut erikseen päätöksen 2021/21/EU, jossa on annettu soveltamisohjeet yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja (SGEI) tuottaville yrityksille, joita ei koske samat valtiontuen määritelmät.

Jos kunta antaa rahoitusta yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvälle palvelulle (SGEI-palvelulle), kunnan antamaa korvausta ei katsota valtiontueksi eikä rahoituksen tarvitse olla markkinaehtoista. Kunnan antamaa tukea ara-asuntoja omistavalle yhtiölle voidaan pitää kunnan myöntämänä SGEI-tukena. Markkinaehtoisien koron ja ehtojen sekä Mäntsälän Kodit Oy:lle myönnettyjen lainojen ja takausprovisioiden erotus ara-toimintaa varten on sallittua SGEI-tukea. Yhtiön tulee huolehtia, että tuettua lainaa ei saa hyödyntää markkinatoimintaan. Mikäli tukea käytetään markkinatoimintaan, voidaan tämä takaisinperiä yhtiöltä.

Takausprovisioksi esitetään 0,05 % taattavalle lainalle. Lisäksi kunta perii yhtiölle myönnetystä lainasta kunnalle aiheutuvat korkokulut sekä 0,05 % marginaalin.

Valmistelija Talousjohtaja Samola Riitta, riitta.samola@mantsala.fi

Esittelijä Kunnanjohtaja Laurila Hannu

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että valtuusto päättää:

- Myöntää Mäntsälän Kodit Oy:lle 5 000 000 €:n antolainan 10 vuoden laina-ajalle. Laina nostetaan 26.1-6.2.2026 välisenä aikana. Lainan korko määräytyy kunnan kilpailuttaman lainan mukaan korotettuna 0,05 % marginaalilla kuitenkin siten, että lainan kokonaiskorko on aina vähintään 0,05 %. Laina on bullet-laina eli se erääntyy kokonaan maksettavaksi laina-ajan päätyttyä. Lainan vakuudeksi vaaditaan yhtiön toimittamat vakuudet. Marginaali peritään kerran vuodessa, ensimmäisen kerran 31.12.2026 tilanteesta. Laina tullaan uusimaan tämän jälkeen tasalyhenteisenä lainana, 20 vuoden laina-ajalla.
- Valtuuttaa talousjohtajan kilpailuttamaan ja nostamaan 5 000 000 €:n lainan, joka edelleen lainataan yhtiölle ja kunnanjohtajan allekirjoittamaan velkakirjan ehtoineen sekä kunnan ja rahoituslaitoksen välillä että kunnan ja yhtiön välillä.
- Myöntää Mäntsälän Kodit Oy:lle enintään 13 800 000 €:n lainalle 100 prosentin omavelkaisen takauksen. Laina nostetaan 26.1-6.2.2026 välisenä aikana ja laina-aika on enintään 30 vuotta. Takaus myönnetään seuraavilla ehdoilla:
 - Takausvastuu on voimassa vielä laina-ajan päätyttyä niin kauan kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin.
 - Takaus kattaa täysimääräisesti taattavan lainan pääoman lisäksi lainan korot, viivästyskorot ja kulut, mukaan lukien mahdolliset jälleenrahoituksen purkamiskulut.
 - Takauksesta peritään 0,05 % takausprovisio takausajalta, joka laskutetaan vuosittain rahoittajan saldobahvistuksen mukaisesti, ensimmäisen kerran 31.12.2026 tilanteesta.
 - Lainasta toimitetaan kunnalle lopulliset laina-asiakirjat.
 - Takauksesta vaaditaan erilliset yhtiön toimittamat vakuudet.
- Valtuuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan takaussitoumuksen ehtoineen Mäntsälän kunnan hallintosäännön mukaisesti.

Tämän asian osalta pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

Käsittely

Talousjohtaja Riitta Samolaa kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tämän pykälän osalta pöytäkirja tarkastettiin kokouksessa.