

Oy Granilla Ab:n lainojen uudelleen järjestelyt ja anomus kaupungin omavelkaisen takauksen antamisesta noin 2 miljoonan euron lainoille

260/02.05.06/2015, 619/00.01.00/2014, 464/00.01.00/2015

KV 08.06.2015 § 48

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. (09) 5056 239
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupungin kokonaan omistaman kiinteistösaakeyhtiön Oy Granilla Ab:n hallitus on kokouksessaan 7.5.2015 päättänyt pyytää kolme tarjousta Valtiokonttorin kahden lainan maksamiseksi kokonaisuudessaan pois ja samalla päättänyt pyytää Kauniaisten kaupungin omavelkaista takausta lainan vakuudeksi. Lainamäärä olisi 2 miljoonaa euroa ja laina-aika 20 vuotta. Yhtiö on pyytänyt lainatarjoukset Kuntarahoitukselta, Aktialta ja Nordealta.

Käytännössä on kyse entisen Kiinteistö Oy Jarl Hemmerinkujan ja Kiinteistö Oy Lindstedtintie 1:n lainoista, joissa kummankin yhtiön lainan saldo on runsaat 920 000 euroa ja kummassakin korkotaso 6,1 %. Lainat ovat yhtenäislainoja, joiden vuosimaksut kohdistuvat tällä hetkellä pelkkiin korkoihin. Lainojen lyhennysten alkamisen jälkeen laina-aika on arviolta 20 vuotta riippuen korkotasosta, joka vaikuttaa vuosimaksussa lyhennyksen osuuteen.

Lainojen poismaksulla halutaan vähentää rahoituskustannuksia. Valtiokonttorin yhtenäislainoissa nimelliskorko on korkea nykyiseen rahalaitoslainaan verrattuna. Lainojen konvertoinnilla tavoitellaan korkokustannusten säästöä, joka vuositasolla olisi useita kymmeniä tuhansia euroja. Lisäksi näissä yhtenäislainoissa vuosimaksu kattaa tällä hetkellä pelkät korot, kun rahalaitoslainoissa voidaan rupea lainaa lyhentämään. Todettakoon, että rahalaitoslainoissa aravarajoitteilla on jonkin verran vaikutusta korkotasoon eikä realisointiarvo ole ihan vastaava kuin rajoituksista vapailla kiinteistöillä.

Todettakoon, että lainojen uudelleen järjestelyasia on ollut ajankohtainen jo aikaisemmin, mutta että eri syistä johtuen (puutteelliset hakemukset, ylipitkä laina-aika (35 vuotta), isännöintitoimiston ja isännöitsijän vaihto, fuusio) asiaan on voitu palata vasta nyt.

Oy Granilla Ab on siis kaupungin 100 % omistama tytäryhtiö, joka muodostui kuuden aikaisemman yhtiön fuusion yhteydessä. Yhtiö omistaa vuokrataloja kuudella kaupungilta vuokratuilla maa-alueilla. Asuntojen yhteismäärä on 152 ja asuinneliöitä on yhteensä runsaat 9 000 m². Yhtiön arvioitu liikevaihto tulee isännöitsijältä saadun tiedon mukaan olemaan n. 1,39 miljoonaa euroa. Yhtiön laina- ja vakuustilanne ilmenee **oheismateriaalista**.

Kaupungilla ei ole tällä hetkellä tietoa saaduista lainatarjouksista eikä yhtiö ole vielä tehnyt päätöstä näistä. Kuntarahoituksen osalta tiedossa on, että vain kaupungin antama omavelkainen takaus kelpaa vakuudeksi. Kuntarahoitus on ennakkokannanotossaan ilmoittanut, että kuntien takauskeskuk-

sesta annetun lain ja EU:n valtioneuvoston päätöksen (Komission tiedonanto 2008/C 155/02) vuoksi takausta koskevan valtuuston päätöksen kirjallisissa perusteluissa kunnan on hyvä ottaa kantaa takauksen ja sen kohteen kuulumiseen kunnan toimialaan ja siihen, että taattavan yhtiön toiminta / rahoitettava investointi ei vääristä kilpailua.

Mahdollista on, että yksityiset pankit voivat lainojen vakuudeksi hyväksyä myös kiinnitykset vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, jolloin kaupungin antama takaus olisi voimassa vain lyhyen ajan. Vapaita vakuuksia yhtiöllä on tällä hetkellä noin 1,5 miljoonan euron edestä, joten jälkimmäisessä tilanteessa on myös mahdollista, että kaupungin omavelkainen takaus tarvitaan huomattavasti pienemmän määrän edestä.

Toukokuun alussa voimaan astuneen kuntalain 129 §:ssä on säädetty takauksen tai muun vakuuden antamisesta. Kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädettyistä 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.

Huomioon ottaen tarvittavan vakuuden määrän ja että kyseessä on kaupungin 100 % omistaman tytäryhtiön lainajärjestelyistä, vakuus voidaan kuntalain 129 §:n nojalla antaa. Samoilla perusteilla voidaan katsoa, että takaus ja sen kohde kuuluu kunnan toimialaan ja että taattavan yhtiön toiminta / rahoitettava investointi ei vääristä kilpailua. Vastavakuutena yhtiö voi antaa valtiokonttorilta vapautuvia panttikirjoja ja yhtiön muita vapaita vakuuksia.

Taattavan lainan ehdoista ei siis tällä hetkellä ole tarkempaa tietoa, mikä tietysti on selvä puute tässä vaiheessa. Aikataulusyistä ja huomioon ottaen, että kolmen kuukauden lykkäys tarkoittaa yhtiölle noin 20 000 euron kustannuksia, ehdotetaan kuitenkin, että kaupunki hyväksyy anomuksen eli antaa yhtiölle omavelkaisen takauksen tietyin ehdoin:

- lainan ja takauksen määrä enintään 2 miljoonaa euroa,
- laina-aika 20 vuotta,
- korko: enintään 2 %.

Takauksen edellytyksenä on yhtiön kaupungille antama riittävä vastavakuus, jonka määrä riippuen kaupungin omavelkaisen takauksen voimassaoloajasta, tulee olla koko taattavan määrän edestä (20 vuotta) tai voi olla tätä pienempi, jos kaupungin takaus on lyhytkestoinen (muutama kuukausi) varsinaisten vakuuksien ollessa kiinnityksiä. Mikäli kaupungin takaus olisi vain noin 0,5 miljoonaa euroa ja voimassa vain kunnes valtiokonttorissa olevat haltijavelkakirjat vapautuvat lainojen poismaksun yhteydessä, olisi mahdollista myös katsoa, ettei vastavakuutta tarvita.

Valtuuston takauspäätöksen tulee olla lainvoimainen ennen luoton nostoa.

KV päättää myöntää edellä esittelytekstissä mainittujen ehtojen puitteissa kaupungin omavelkaisen takauksen Oy Granilla Ab:n enintään 2 miljoonan euron määräiselle lainalle.

Takauksen edellytyksenä on yhtiön kaupungille antama riittävä vastavakuus edellä esitetyn mukaan.

.....

Valt. Miettinen ehdotti päätösehdotuksen toisen kappaleen muuttamista kuulumaan seuraavasti: Takauksen edellytyksenä on yhtiön kaupungille antama riittävä vastavakuus, *jonka vakuuden arvioi kaupunginhallitus*.

Ehdotus raukesi kannatuksen puuttuessa.

Valt. Miettinen ilmoitti jättävänsä päätöksestä eriävän mielipiteensä.

Päätös:

KV päätti myöntää edellä esittelytekstissä mainittujen ehtojen puitteissa kaupungin omavelkaisen takauksen Oy Granilla Ab:n enintään 2 miljoonan euron määräiselle lainalle.

Takauksen edellytyksenä on yhtiön kaupungille antama riittävä vastavakuus edellä esitetyn mukaan.

Valt. Miettinen jätti päätöksestä kirjallisen eriävän mielipiteensä.

Liite 1 § 48