

Kauniaisten Urheilupuiston (Targa arena) laajennusta varten otettavalle lainalle myönnettyä omavelkaista takausta koskevan päätöksen uudistaminen ja päivittäminen

295/02.05.06/2017

KV 16.09.2019 § 44

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121
talousjohtaja Mikael Boström, puh. 050 377 1228
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 14.5.2018, edellyttäen, että hankkeelle myönnetään valtionavustus,

1. myöntää Kauniaisten Urheilupuisto Oy:lle kaupungin omavelkaisen takauksen seuraavasti:

Lainan saaja	Kauniaisten Urheilupuisto Oy,
Lainan antaja	kilpailutuksen perusteella,
Taattavan lainan määrä	enintään 1 250 000 euroa, yhtenä tai useampana lainana,
Laina-aika	enintään 20 vuotta takaussitoumuksen allekirjoittamisesta,
Lyhennykset	tasalyhennykset, lyhennysvapaata enintään 1 vuosi lainan ensimmäisestä nostosta,
Lainan korkoperuste	12 kk:n euribor korkosuojauksella tai kiinteällä korolla tai yhdistelmä näistä.

Omavelkaista takausta koskeva päätös on voimassa enintään 30.6.2019 saakka, johon mennessä takaus on annettava.

2. että takauksen vastavakuudeksi kaupungin tulee saada laitoskiinnitys kiinteistön vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, joka on 1,3 kertaa taattavan lainan määrä 4 milj. euron kiinnitysten jälkeen yhdessä Espoon kaupungin kanssa,
3. että kaupunki perii takausprovisiota 0,3 % p.a. laskettuna lainan keski-saldolle,
4. edellyttää, että Kauniaisten Urheilupuisto Oy pitää rakennettavan kohteen vakuutettuna täydestä arvostaan koko takauksen voimassaoloajan,
5. edellyttää, että osapuolten välillä solmitaan osakassopimus, jolla turvataan kaupungin B-osakkeisiin liittyvät oikeudet,
6. valtuuttaa kaupunginjohtajan tarkistamaan, että korko ja marginaali ovat takauksenantohetkellä sen hetken markkinatilanteen mukaiset sekä sopimaan sellaisista vähäisistä päävelan ehdon muutoksista, johon vaaditaan takaajan suostumus. Tällaisia vähäisiä muutoksia voivat olla esim.

- lainan lyhennys- ja korkoerien maksujakson muuttaminen siten, että ei alkuperäinen takaisinmaksuaika muutu,
- viitekoron muuttaminen,
- marginaalin muuttaminen.

7. oikeuttaa KH:n päättämään takauksen antamista varten mahdollisesti tarvittavasta jatkoajasta.

Linkki valtuuston käsittelyyn:

<http://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20182643-4>.

Linkki edeltävään KH:n käsittelyyn:

<http://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20182658-16>.

Koska hankkeelle ei myönnetty valtionavustusta keväällä 2019, takausta ei ole KV:n päättämässä määräajassa annettu. Kauniaisten Urheilupuisto Oy on pyytänyt takauspäätöksen uusimista sekä että kaupunki myöntää sille takauksen myös ilman valtionavustusta, hakijan tuolloin sijoittaessa vähintään 250 000 euroa omia varoja hankkeeseen. Koska asiassa ei ole kyse pelkästään takausta koskevan jatkoajan myöntämisestä, päätösvalta asiassa kuuluu KV:lle. Todettakoon, että hallin nimi on muuttunut Freedom Fund Arenasta Targa arenaksi.

Kauniaisten Urheilupuisto Oy hakee takausta pankkilainalle, jonka tarkoituksena on rahoittaa hakijan omistaman rakennuksen laajennus noin 2 500 m²:llä. Hakemuksen mukaan Kauniaisten kaupungin takauksen osuus on 50 % haettavasta 2 500 000 suuruisesta pankkilainasta, eli 1 250 000 euroa. Toisen 50 % osuuden lainasta takaa Espoon kaupunki. Hankkeen kokonaiskustannus on noin 3 200 000 euroa. Loppuosa investoinnista on tarkoitus rahoittaa ensisijaisesti valtionavustuksella ja tarvittaessa omalla rahoituksella, ja toissijaisesti omalla rahoituksella ja vakuudettomalla pankkilainalla.

Kauniaisten Urheilupuisto Oy:n taloudellinen tilanne on hyvä ja vakaa. Yhtiö tuotti tilikaudella 2018 voittoa 119 000 euroa, joka siirrettiin yhtiön vapaaseen omaan pääomaan. Yhtiön tulosta ei jaeta omistajille osinkoina, vaan se käytetään liikuntakeskuksen kulujen kattamiseen, muun muassa lainanhoitokuluihin. Yhtiön kassavarat olivat 463 000 euroa 31.12.2018.

Yhtiö on tehnyt laajennusosan ja uuden kokonaisuuden liikevaihtoennusteen ensimmäisille vuosille. Laajennusosan valmistuttua tuotot ylittävät menot arviolta noin 50 000 euroa vuodessa. Laskelmassa on otettu huomioon kokonaistuotot sekä niitä vähentävinä liikuntakeskuksen kaikki käyttökulut, lainojen korot ja lyhennykset sekä maksuun tulevat verot. Yhtiön tuloksen ennustetaan olevan samana ajanjaksona 130 000–140 000 euroa vuodessa. Yhtiö on vuoden 2019 elokuuhun mennessä lyhentänyt 2009 syksyllä nostettua 3,75 miljoonan euron suuruista lainaa 1,2 miljoonalla eurolla.

Laajennushanketta koskeva päivitetty aineisto on **ohesmateriaalina** (jaetaan vain KV:n jäsenille):

- Laajennusesitys 5/2019
- Hanke- ja rahoitussuunnitelma 27.6.2019
- Nykyisen hallin lainan takaisinmaksuhistoria "Rahoitus"
- Vuoden 2018 tilinpäätös

Todettakoon, että Espoolla ei ollut valtionavustusta koskevaa ehtoa ja että Espoon valtuuston myöntämä takauspäätös on edelleen voimassa. Linkki Espoon valtuustokäsittelyyn:

<http://espooprodfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2018440344-7>.

Todettakoon lisäksi, että hanke on KV:n 14.5.2018 päätöksen jälkeen edennyt seuraavilta osin:

- Espoon rakennuslautakunta on myöntänyt hankkeelle rakennusluvan 25.10.2018
<http://espooprodfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2018452361-10>,
- KH:n edellyttämänä maanvuokrasopimus on 19.11.2018 päivitetty vastaamaan alueelle laadittua asemakaavan muutosta,
- KV:n edellyttämänä osapuolten välillä on 21.12.2018 solmittu osakas-sopimus turvaamaan kaupungin B-osakkeisiin liittyvät oikeudet (KH 19.11.2018 § 182).

Nykyinen maanvuokrasopimus on voimassa 28.2.2039 saakka, eli päättyy ennen vielä ottamatta olevan 20 vuoden laina-ajan päättymistä. Ennen takauksen antamista tulee pidentää maanvuokrasopimuksen voimassaoloaika vastaamaan laina-aikaa. Käytännössä tämä ajankohtaistuu takauksen antamisen yhteydessä, jonka takia aikataulullisista syistä esitetään, että KH oikeuttaa kaupunginjohtajan päättämään tarpeellisesta pidennyksestä maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikaan.

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. Mainitun säännöksen 3 momentin mukaan kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhtiön veloista, mikäli tämä liittyy kunnan liikuntalain mukaisen tehtävän edistämiseen.

Takauksen myöntämisen edellytyksiä ja ehtoja selvitettiin varsin perusteellisesti viime vuonna myönnetyn takauspäätöksen yhteydessä. Tilanne ei ole tästä muuttunut eikä näin ollen estettä takauksen uusimiselle ole. Koska kaupungin takausvastuu ei muutu, vaikka valtionavustuksen tilalle tulisi hakijan oma rahoitus, esitetään hyväksyttäväksi myös hakijan vaihtoehtoinen hakemus. Mikäli valtionavustusta ei myönnetä, lainan ehtona tulee olla enintään 20 vuoden laina-aika kiinteällä enintään 1,5 %:in korolla 10 ensimmäisen vuoden osalta. Tarkoitus on edelleen, että kaupunginjohtaja valtuutettaisiin tarkistamaan, että korko ja marginaali ovat takauksenantohetkellä sen hetken markkinatilanteen mukaiset.

Päätösesitys vastaa viime vuonna tehtyjä päätöksiä, edellä mainitut muutokset huomioiden.

KH päätti kokouksessaan 19.8.2019 esittää KV:lle hakemuksen myöntämistä jäljempänä ilmenevin ehdoin. Samalla KH päätti edellyttäen, että KV myöntää mainitun takauksen, että takaussitoumuksen allekirjoittamisen edellytyksenä on myös, että

- valtionavustus on myönnetty tai Kauniaisten Urheilupuisto Oy on sijoittanut hankkeeseen omia varoja vähintään 250 000 euroa,
- vastavakuudet on annettu ja
- rakennusluvan lainvoimaisuudesta ja kohteen vakuuttamisesta on esitetty selvitys.

Lisäksi KH päätti oikeuttaa kaupunginjohtajan pidentämään kohdetta koskevan maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikaa edellä mainitussa tilanteessa vastaamaan laina- ja takausaikaa.

KH:

KV päättää,

1. edellyttäen, että hankkeelle on myönnetty valtionavustus, myöntää Kauniaisten Urheilupuisto Oy:lle kaupungin omavelkaisen takauksen seuraavasti:

Lainan saaja	Kauniaisten Urheilupuisto Oy,
Lainan antaja	kilpailutuksen perusteella,
Taattavan lainan määrä	enintään 1 250 000 euroa, yhtenä tai useampana lainana,
Laina-aika	enintään 20 vuotta takaussitoumuksen allekirjoittamisesta,
Lyhennykset	tasalyhennykset, lyhennysvapaata enintään 1 vuosi lainan ensimmäisestä nostosta,
Lainan korkoperuste	12 kk:n euribor korkosuojauksella tai kiinteällä korolla tai yhdistelmä näistä.

Omavelkaista takausta koskeva päätös on voimassa enintään 30.6.2020 saakka, johon mennessä takaus on annettava.

2. siltä varalta, että hankkeelle ei myönnetä valtionavustusta ja edellyttäen, että Kauniaisten Urheilupuisto Oy sijoittaa hankkeeseen omia varoja vähintään 250.000 euroa, myöntää Kauniaisten Urheilupuisto Oy:lle kaupungin omavelkaisen takauksen seuraavasti:

Lainan saaja	Kauniaisten Urheilupuisto Oy,
Lainan antaja	kilpailutuksen perusteella,
Taattavan lainan määrä	enintään 1 250 000 euroa, yhtenä tai useampana lainana,
Laina-aika	enintään 20 vuotta takaussitoumuksen allekirjoittamisesta,
Lyhennykset	tasalyhennykset, lyhennysvapaata enintään 1 vuosi lainan ensimmäisestä nostosta,

Lainan korkoperuste 10 ensimmäisen vuoden aikana kiinteä korko, enintään 1,5 %.

Oma-velkaista takausta koskeva päätös on voimassa enintään 30.6.2020 saakka, johon mennessä takaus on annettava.

3. että takauksen vastavakuudeksi kaupungin tulee saada laitoskiinnitys kiinteistön vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, joka on 1,3 kertaa taattavan lainan määrä 4 milj. euron kiinnitysten jälkeen yhdessä Espoon kaupungin kanssa,
4. että kaupunki perii takausprovisiota 0,3 % p.a. laskettuna lainan keski-saldolle,
5. edellyttää, että Kauniaisten Urheilupuisto Oy pitää rakennettavan kohteen vakuutettuna täydestä arvostaan koko takauksen voimassaoloajan,
6. valtuuttaa kaupunginjohtajan tarkistamaan, että korko ja marginaali ovat takauksen antamishetkellä sen hetken markkinatilanteen mukaiset sekä sopimaan sellaisista vähäisistä päävelan ehdon muutoksista, johon vaaditaan takaajan suostumus. Tällaisia vähäisiä muutoksia voivat olla esim.
 - lainan lyhennys- ja korkoerien maksujakson muuttaminen siten, ettei alkuperäinen takaisinmaksuaika muutu,
 - viitekoron muuttaminen,
 - marginaalin muuttaminen.
7. oikeuttaa KH:n päättämään takauksen antamista varten mahdollisesti tarvittavasta jatkoajasta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.