

Kaupungin omavelkaisen takauksen myöntäminen Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsu Fastighets Ab:lle peruskorjausta varten otettavalle lainalle

191/02.05.06/2020

KV 15.06.2020 § 31

Lisätiedot:

talousjohtaja Mikael Boström, puh. 050 377 1228

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsu Fastighets Ab (jäljempänä Korsu) hakee takausta pankkilainalle, jolla yhtiön on tarkoitus rahoittaa peruskorjausta. Hakemuksen mukaan Kauniaisten kaupungin takauksen osuus on 100 % haettavasta 200 000 euron suuruisesta pankkilainasta.

Vuoden 2019 tilinpäätöstietojen mukaan Korsulla oli 31.12.2019 pitkäaikaisista lainaa yhteensä 278 018,58 euron arvosta, joka jakaantui seuraavasti: Valtiokonttori 223 964,84 € ja Kauniaisten kaupunki 54 053,74 €. Toimintakertomuksen ja hallituksen kokospöytäkirjassa olevan kirjauksen mukaan yhtiöllä ei ole mahdollisuutta lyhentää lainaa alkuperäisen lainasuunnitelman mukaisesti (laina-aika päättyy 29.2.2024), ellei samalla jätetä tekemättä tarpeellisia kiinteistö- ja asuntokorjauksia. Lyhennysten määrä on vuositasolla n. 66 000 €. Korsu on pyytänyt pidennystä laina-aikaan, mutta Valtiokonttori on äsken antamassaan kielteisessä päätöksessä katsonut, etteivät lain edellytykset lainaehtomuutokselle täyty, eikä näin ollen ole suostunut pidentämään laina-aikaa. Korsun maksuvalmiustilanne on huono, riittäen juuri ja juuri lainojen lyhentämiseen, ja sen vuoksi yhtiö on esittänyt ratkaisuksi 200 000 € lainaa, joka erääntyisi 10 vuoden päästä 2030 (viim. 31.12.2030).

Korsun mukaan laina on tarpeen, jotta yhtiö voi remontoida ja jatkaa normaalia toimintaansa. Vuonna 1992 valmistunut yhtiö on arvioinut tulevien kiinteistön tekniikkaan liittyvien korjausten määräksi ajanjaksolla 2020–2030 ainakin 20 000 €/vuosi sekä asuntoja koskevien korjausten kohdalla vastaavan määrän vuositasolla. Kun Valtiokonttorin lyhennykset jäävät pois vuonna 2025, yhtiöllä on mahdollisuus jäljellä olevana laina-aikana kerryttää lainan takaisinmaksuun tarvittavan määrän.

Korsu on pyytänyt ja saanut lainatarjoukset kahdelta taholta (pankki ja Kuntarahoitus Oyj) ja yhtiön hallitus on päättänyt pyytää Kuntarahoitukselta lopullisen tarjouksen. Yhtiö on valtuuttanut toimitusjohtajan solmimaan 200 000 euron lainasopimuksen Kuntarahoitus Oyj:n kanssa, siten että ehdot ovat indikatiivisen tarjouksen mukaiset. Kuntarahoitukselta saadun 15.5.2020 päivätyn tarjouksen (**oheismateriaalina**, jaetaan vain KV:n jäsenille) mukaan lainan edellytyksenä on kaupungin 100 % omavelkainen takaus.

Kuntarahoituksen alustava indikaatio lainasta on seuraava:

- peruskorjauslaina 200 000 euroa Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsu Fastighets Ab:lle

- alustava korko ja marginaali per 17.4.2020 seuraavasti:
 - o 6 kk euribor, marginaali voimassa 10 vuotta
 - o korkoindikaatio: 1,100 % p.a., sisältäen marginaalin

Yllä ilmoitettu korkotaso ja marginaali on alustava ja tarkentuvat varsinaisessa lainatarjouksessa.

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. Mainitun pykälän 2 momentin mukaan 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. Lainkohdan 4 momentin mukaan kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Huomioon ottaen tarvittavan vakuuden määrän, voidaan katsoa, että takaus ei vaaranna kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä.

KH on 20.4.2020 (§ 70) päättänyt, että kaupunki myy Korsussa omistamansa osakkeet nro 1–150, eli yhtiön koko osakekannan, kaupungin toiselle kokonaan omistamalle kiinteistöosakeyhtiölle Oy Granilla Ab:lle ARA:n määrittelemään luovutushintaan 52 730 euroa.
<http://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20202936-9>. KH:n päätöksen vasta äsken saatua lainvoiman, sitä ei ole vielä ehditty täytäntöönpanna, mutta myynnin on tarkoitus tapahtua nyt kesällä. Koska kaupunki omistaa Granillan, Korsu kuuluu jatkossakin kuntakonserniin, eikä estettä takauksen antamiselle näin ollen ole kuntalain 129 §:n 2 momentin nojalla, mikäli Korsu ylipäättään katsottaisiin toimivan kilpailutilanteessa markkinoilla. Koska kaupunki jatkossakin käyttää omistajana määräysvaltaa yhtiössä voidaan myös katsoa, että kunnalle ei aiheudu merkittävää taloudellista riskiä asiassa.

Kuntalain 129.1 §:n mukaan kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Kuntalaki edellyttää, että kunkin lainan tai takauksen osalta suoritetaan erikseen harkinta siitä, onko lainan tai takauksen antaminen kuntalain 129 §:n 1 momentin edellytysten mukaista sekä siitä min-kälaisia vakuuksia tai vastavakuuksia edellytetään. Harkinnassa on huomioitava lainan tai takauksen mahdollinen vaikutus kaupungin kykyyn tuottaa lakisääteisiä palveluja sekä lainaan tai takaukseen liittyvän taloudellisen riskin suuruus ottaen huomioon yhteisölle myönnettyjen muiden lainojen ja vakuuksien kokonaismäärä sekä taloudellisen riskin merkitys suhteessa kaupungin kokonaistaloudelliseen asemaan.

Kuntalain mukaisena lähtökohtana takauksen myöntämisessä tytäryhteisölle on pidettävä kaupungin riskiaseman turvaamista vastavakuuksilla. Kuntalain esitöiden perusteella vastavakuuksien vaatiminen ei kuitenkaan ole itseisarvoista, vaan vastavakuuksilla rajoitetaan takaukseen liittyvää taloudellista riskiä siten, että riski säilyy hyväksyttävällä tasolla. Mahdollisen vastavakuuden ei tarvitse kattaa koko takaukseen liittyvää riskiä, vaan riit-

tää, että se kattaa kunnan riskien hallinnan näkökulmasta riittävän osan. Kuntalaki ei siis kategorisesti kiellä vastavakuudettomien takausten antamista, vaan harkinta vastavakuuksista ja niiden kattavuudesta tehdään sen perusteella vaarantaisiko takauksen antaminen ilman vastavakuuksia tai osittaisilla vastavakuuksilla kaupungin kyvyn vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä tai sisältyisikö siihen merkittävä taloudellinen riski. Mikäli laina tai takaus myönnetään ilman kattavia vakuuksia tai vastavakuuksia, tulee erityistä huomiota kiinnittää siihen, että lainaan tai takaukseen liittyvät riskit pysyvät kuntalain edellyttämällä tasolla.

Kunakin myönnettävän takauksen kohdalla tulee siis suorittaa tapauskohtainen harkinta. Nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa on kyse kaupungin tällä hetkellä 100 % omistamasta tytäryhtiöstä joka myös osakekannan myynnin jälkeen pysyy kaupungin konsernissa, kaupungin omistaessa 100 % myös ostajan Oy Granilla Ab:n. Kuntalain 1.5.2015 voimaan astumisen jälkeen kaupunki katsoi alussa, ettei kuntakonserniin kuuluvalta yhtiöltä tarvitse vaatia vastavakuutta ja esim. Oy Granilla Ab:n 2 miljoonan euron määräiselle lainalle annettiin vastavakuudeton takaus (Granilla KV 8.2.2016 § 5

<http://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20162303-5>). Näin myös Oy Apotti Ab:n kohdalla 23.11.2015 <http://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20152280-6>. Tämän jälkeen valtuusto on kuitenkin Oy Apotti Ab:n kohdalla päättänyt vaatia vastavakuuden myöntämälleen takaukselle, kuten luonnollisesti ulkopuolisille myönnettävien takausten kohdalla.

Huomioon ottaen takauksen määrän, Korsun asema kaupunkikonsernissa ja ettei myöskään Oy Granilla Ab:n kohdalla vuonna 2016 vaadittu vastavakuutta katsotaan, että kaupungin etujen turvaaminen ei edellytä, että takaukselle vaadittaisiin vastavakuuksia, ja esitetään ensisijaisesti, ettei Korsulta vaadittaisi nyt käsiteltävään lainaan annettavan takauksen kohdalla vastavakuutta. Kaupunki pidättäisi kuitenkin oikeuden vaatia vastavakuuksia siinä tilanteessa, että yhtiön omistus pohja muuttuu.

Toissijaisesti esitetään, että Korsu antaa kaupungille riittävän vakuuden. Riittäväksi vastavakuudeksi esitetään noin 50 000 euron edestä sopivaksi katsottava vakuus, kuten yhtiön osakekirjat, olemassa olevan Valtiokonttorin hallussa olevan panttikirjan (26.2.2002 nro 1592) jälkipanttaus kaupungille tai uusi tätä tarvetta varten hankittava panttikirja.

Vaikka kaupunki onkin viime vuosina Oy Apotti Ab:n ja yksityisten liikunta- ja paikkahankkeiden kohdalla vaatinut lainansaajalta takausprovisiota, on asian valmistelussa katsottu sen olevan nyt tarpeetonta tässä kaupungin konserniin kuuluvassa yhtiössä (sen muutoin ollessa 0,3 % p.a. laskettuna lainan keskisaldolle).

Todettakoon lopuksi, että takaus ja sen kohde voidaan katsoa kuuluvan kunnan toimialaan ja että taattavan yhtiön toiminta / rahoitettava investointi ei vääristä kilpailua.

Omavelkaista takausta koskeva päätös on voimassa enintään 31.12.2020 saakka, johon mennessä takaus on annettava. Valtuuston takauspäätöksen tulee olla lainvoimainen ennen takauksen antamista.

KH:

KV päättää

1. myöntää Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsu Fastighets Ab:lle kaupungin omavelkaisen takauksen seuraavasti:
Lainan saaja Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsu Fastighets Ab,
Lainan antaja kilpailutuksen perusteella,
Taattavan lainan määrä enintään 200 000 euroa, yhtenä lainana,
Laina-aika enintään 10 vuotta takaussitoumuksen allekirjoittamisesta,
Lainan korkoperuste 6 tai 12 kk:n euribor, marginaali voimassa 10 vuotta, marginaali korkeintaan 1,1 %.

Omavelkaista takausta koskeva päätös on voimassa enintään 31.12.2020 saakka, johon mennessä takaus on annettava.

2. että kaupunki ei vaadi takaukselle vastavakuutta, mutta pidättää oikeuden vaatia vastavakuuksia siinä tilanteessa, että yhtiön omistuspohja muuttuu,
3. edellyttää, että Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsu Fastighets Ab pitää peruskorjattavan kohteen vakuutettuna täydestä arvostaan koko takauksen voimassaoloajan,
4. 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, ettei alkuperäinen takaisinmaksuaika muutu,
 - viitekoron muuttaminen,
 - marginaalin muuttaminen.
5. oikeuttaa KH:n päättämään takauksen antamista varten mahdollisesti tarvittavasta jatkoajasta.

.....

Valt. Miettinen ehdotti, että kaupunki vaatii takaukselle vastavakuuden kuntalain 129 §:n mukaisesti. Ehdotus ei saanut kannatusta.

Valt. Miettinen ilmoitti jättävänsä päätökseen eriävän mielipiteensä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Valt. Miettinen ilmoitti päätökseen kirjallisen eriävän mielipiteensä.

Liite 1 § 31