

Kaupungin omavelkaisen takauksen myöntäminen Oy Granilla Ab:lle peruskorjausta varten otettavalle lainalle

KV 17.05.2021 § 24

513/02.05.07.00/2021

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Oy Granilla Ab hakee takausta 500 000 euron määräiselle pankkilainalle, jolla yhtiön on tarkoitus rahoittaa peruskorjausta Heikelinkujan kohteessa (putkisaneeraus). Hanke on tarkoitus suorittaa kokonaan lainarahalla. Hakemuksen mukaan lainatarjous on saatu Kuntarahoitus Oyj:ltä 30 vuoden laina-ajalla.

Yhtiössä on käynnissä muitakin korjaushankkeita Heikelinkujan putkisaneerauksen lisäksi. Yhtiön hallituksen kokouksen 9.3.2020 pöytäkirjan mukaan yhtiön kassavarat eivät riitä vuoden korjaustoimenpiteisiin ilman lisärahoitusta. Toimitusjohtajan käsityksen mukaan 500 000 euron laina tarvitaan, jotta maksuvalmius voidaan varmistaa.

Yhtiön toimitusjohtaja on kertonut pyytäneensä tarjouksia kolmesta pankista, mutta saaneensa tarjouksen vain yhdeltä (1,05 %:in marginaalilla). Kuntarahoituksen tarjoama marginaali on 0,51 %. Molemmat tarjoukset ovat **oheismateriaalina** (vain valtuuston jäsenille). Yhtiö on esittänyt, että Kuntarahoituksen esittämä vaihtoehto 1 hyväksytään. Kuntarahoituksen luotonannon edellytyksenä on kunnan täysimääräinen (100 %) omavelkainen takaus.

Kuntarahoituksen vaihtoehtona 1 oleva lainatarjous:

- Luotonottaja: Oy Granilla Ab
- Luoton määrä: 500 000,00 euroa
- Luottoaika: 30 vuotta
- Korke: 6 kk euribor, marginaali voimassa 5 vuotta. Korke sidotaan 6 kuukauden euriborviitekorkoon lisättynä 0,510 %-yksikön marginaalilla. Korkeindikaatio 25.3.2021: 0,510 % p.a. sisältäen marginaalin. Korke on pyyntöajankohdan indikaatio. Luoton korke vahvistetaan kaksi Target-pankkipäivää ennen luoton nostamista.
- Lyhennykset: Tasalyhennykset kerran vuodessa. Luoton korke maksetaan 6 kk euriborin osalta puolivuositain.
- Vakuus: Kauniaisten kaupungin 100 % omavelkainen takaus. Valtuuston takauspäätöksen tulee olla lainvoimainen ennen luoton nostoa.

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. Lainkohdan 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. Oy Granilla Ab on kaupungin kokonaan omistama tytäryhtiö, joten estettä takauksen antamiselle ei ole kuntalain 129 §:n 2 momentin nojalla, mikäli yhtiö 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. Yhtiö on esittänyt vakuudeksi Lindstedtintie 1/ Kiinteistötunnus: 235-6-830-1-L1, sähköinen panttikirja 5164 (1 812 309,00 euroa).

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

Kuntarahoituksen lainatarjousasiakirjojen mukaan valtiontukisääntelyn vuoksi takausta koskevan valtuuston päätöksen kirjallisissa perusteluissa kunnan tulee ottaa kantaa takauksen ja sen kohteen kuulumiseen kunnan toimialaan ja siihen, että taattavan yhtiön toiminta / rahoitettava investointi ei saa vääristää kilpailua.

Tämän vuoksi todetaan, että takaus ja sen kohde katsotaan kuuluvan kunnan toimialaan ja että taattavan yhtiön toiminta / rahoitettava investointi ei vääristä kilpailua. Oy Granilla Ab on kaupungin kokonaan omistama kiinteistöosakeyhtiö ja kaikki sen omistamat kiinteistöt ovat ns. ARA-kohteita. Oy Granilla Ab on Kuntien takauskeskuksesta annetun lain mukainen kohde: valtion viranomaisten nimeämä asuntojen vuokraamista tai tuottamista ja ylläpitoa sosiaalisin perustein harjoittava yhteisö.

Omavelkaista takausta koskeva päätös esitetään olevan voimassa enintään 31.12.2021 saakka, johon mennessä takaus on annettava. Valtuuston takauspäätöksen tulee olla lainvoimainen ennen takauksen antamista.

Kaupunginhallitus:

Valtuusto päättää

1. myöntää Oy Granilla Ab:lle kaupungin omavelkaisen takauksen seuraavasti:
Lainan saaja: Oy Granilla Ab,
Lainan antaja: Kuntarahoitus Oyj,
Taattavan lainan määrä: Enintään 500 000 euroa, yhtenä lainana,
Laina-aika: Enintään 30 vuotta takausitoumuksen allekirjoittamisesta,
Lainan korkoperuste: 6 kk euribor, marginaali voimassa 5 vuotta. Korkoindikaatio 25.3.2021: 0,510 % p.a. sisältäen marginaalin.

Omavelkaista takausta koskeva päätös on voimassa enintään 31.12.2021 saakka, johon mennessä takaus on annettava.

2. että takauksen vastavakuudeksi kaupunki vastaanottaa yhtiön panttikirjan: Lindstedtintie 1/ Kiinteistötunnus: 235-6-830-1-L1, sähköinen panttikirja 5164 (1 812 309,00 euroa),

3. edellyttää, että Oy Granilla Ab pitää peruskorjattavan kohteen (Heikelinkuja 2)

ja vastavakuutena olevan kohteen (Lindstedtintie 1) 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 kaupunginhallituksen päättämään takauksen antamista varten mahdollisesti tarvittavasta jatkoajasta.

.....

Pöytäkirjaan merkittiin, että valtuuston puheenjohtaja Tapani Ala-Reinikka poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi (yhtiön hallituksen jäsen). Varapuheenjohtaja Stefan Stenberg johti puhetta tämän asian ajan.

Valtuutettu Taisto Miettinen ehdotti varapuheenjohtaja Stefan Stenbergin kannattamana, että päätösehdotuksen kohtaan 2. lisätään "507 750 euroa kiinnitysten jälkeen". Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Valtuusto päätti

1. myöntää Oy Granilla Ab:lle kaupungin omavelkaisen takauksen seuraavasti:
Lainan saaja: Oy Granilla Ab,
Lainan antaja: Kuntarahoitus Oyj,
Taattavan lainan määrä: Enintään 500 000 euroa, yhtenä lainana,
Laina-aika: Enintään 30 vuotta takaussitoumuksen allekirjoittamisesta,
Lainan korkoperuste: 6 kk euribor, marginaali voimassa 5 vuotta. Korkoindikaatio 25.3.2021: 0,510 % p.a. sisältäen marginaalin.

Omavelkaista takausta koskeva päätös on voimassa enintään 31.12.2021 saakka, johon mennessä takaus on annettava.

2. että takauksen vastavakuudeksi kaupunki vastaanottaa yhtiön panttikirjan: Lindstedtintie 1/ Kiinteistötunnus: 235-6-830-1-L1, sähköinen panttikirja 5164 (1 812 309,00 euroa), 507 750 euroa kiinnitysten jälkeen,

3. edellyttää, että Oy Granilla Ab pitää peruskorjattavan kohteen (Heikelinkuja 2) ja vastavakuutena olevan kohteen (Lindstedtintie 1) 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 kaupunginhallituksen päättämään takauksen antamista varten mahdollisesti tarvittavasta jatkoajasta.

Oheismateriaali:

Lainatarjoukset (Extranet)

Jakelu:

Oy Granilla Ab