

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

KH 28.03.2022 § 49

234/02.05.07.00/2022

Lisätiedot:

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

Oy Granilla Ab hakee takausta 1 500 000 euron määräiselle pankkilainalle, jolla yhtiön on tarkoitus rahoittaa ainakin Lindstedtintien kohteen alapohjan kosteussaneeraus (ml. kylpyhuoneiden uusiminen ja etupihojen asfaltointi) ja Urheilutien salaojien saneeraus. Ajankohtaiseksi voi tulla myös Mätäskujan kylpyhuoneiden saneeraus (osa) sekä Korsun lainan takaisinmaksu kaupungille. Hankkeet on tarkoitus suorittaa kokonaan lainarahalla.

Yhtiön toimitusjohtaja on ilmoittanut, että tarjouksia oli pyydetty 7 pankilta / rahoitusyhtiöltä, mutta vain Kuntarahoitus Oyj oli antanut tarjouksen.

Yhtiön hallitus on kokouksessaan 18.3.2022 hyväksynyt omalta osaltaan Kuntarahoitus Oyj:n antaman 16.3.2022 päivätyn lainatarjouksen laina-ajalla 30 vuotta. Lainan ehtona on Kauniaisten kaupungin 100 omavelkainen takaus. Yhtiön hallitus hyväksyi korkovaihtoehdon 6). Lisäksi yhtiön hallitus päätti esittää yhtiökokoukselle, että panttikirja 30.10.1998/9034, 1 797 087,00 € käytetään vastavakuutena kaupungille panttaussitoumusta vastaan. Tarjous, yhtiön hallituksen pöytäkirja, takauslomake ja rasisitustodistus ovat **oheismateriaalina** (vain kaupunginhallituksen jäsenille).

Kuntarahoituksen lainatarjous, korkovaihtoehto 6):

- Luotonottaja: Oy Granilla Ab
- Luoton määrä: 1 500 000,00 euroa
- Luottoaika: 30 vuotta
- Korke: 10 vuoden viitekorko, marginaali voimassa 10 vuotta. Korke sidotaan 10 vuoden koronvaihtosopimuskorkoon lisätynä 0,610 %-yksikön marginaalilla. Korkeindikaatio 16.3.2022: 1,610 % p.a. sisältäen marginaalin. Korke on pyyntöajankohdan indikaatio. Luoton korke vahvistetaan kaksi Target-pankkipäivää ennen luoton nostamista.
- Lyhennykset: Tarjouksen korkeindikaatio on laskettu siten, että luottoa lyhennetään tasalyhennyksin puolivuositain. Lopullinen lyhennysohjelma voidaan suunnitella luotonottajan ja luotonantajan kesken ennen luoton nostoa. Koronmaksu: Luoton korke maksetaan 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.

Kaupunki on viime vuosina myöntänyt seuraavat vakuudet Oy Granilla Ab:n lainoille:

| | |
|-------------------|---|
| KV 8.2.2016 § 5 | 2 000 000 euroa |
| KV 15.6.2020 § 31 | 200 000 euroa (KOy fuusioitunut Granillaan) |
| KV 17.5.2021 § 24 | 500 000 euroa |

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. Vaadittavien vastavakuuksien ei tarvitse kattaa koko takaukseen liittyvää riskiä, vaan riittää, että ne kattavat kunnan riskien hallinnan näkökulmasta riittävän osan.

Todettakoon, että kaupunki sai viime vuonna nostetun 500 000 euron määräisen lainan vakuuden vastavakuudeksi panttikirjan määrältään 1 812 309,00 euroa. Tätä aiempien lainojen vakuuksien kohdalla ei vaadittu vastavakuuksia, koska ei katsottu sitä välttämättömäksi kyseessä olevan kaupungin kokonaan omistaman tytäryhtiön kohdalla.

Yhtiö on nyt esittänyt vastavakuudeksi Jarl Hemmerinkuja 1/ Kiinteistötunnus: 235-5-148-1-L1, panttikirjan 702/30.10.1998/9034, 1 797 087,00 euroa. Rastitustodistuksen mukaan panttikirja on järjestyksessä viidentenä, ja sen edellä on panttikirjoja yhteensä 511 945,21 euron edestä. Huomioon ottaen edellä mainitun riittävän kattavista vastavakuuksista, voidaan pitää tarjottu vastavakuus riittävänä.

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). Todettakoon, että kaupunki ei vaatinut takausprovisiota Oy Granilla Ab:lta myöntäessään sille 500 000 euron määräisen takauksen n. vuosi sitten (KV 17.5.2021 § 24).

Kuntarahoituksen lainatarjouksen 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 kiinteistösaakeyhtiö 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 harjoitettava yhteisö.

Omavelkaista takausta koskeva päätös esitetään olevan voimassa enintään 31.12.2022 saakka, johon mennessä takaus on annettava. Valtuuston takauspäätöksen tulee olla lainvoimainen ennen takauksen antamista.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus esittää, että 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 1 500 000 euroa, yhtenä lainana,
Laina-aika: Enintään 30 vuotta takaussitoumuksen allekirjoittamisesta,
Lainan korkoperuste: 10 vuoden viitekorko, marginaali voimassa 10 vuotta. Korko sidotaan 10 vuoden koronvaihtosopimuskorkoon lisättynä 0,610 %-yksikön marginaalilla. Korkoindikaatio 16.3.2022: 1,610 % p.a. sisältäen marginaalin

Omavelkaista takausta koskeva päätös on voimassa enintään 31.12.2022 saakka, johon mennessä takaus on annettava.

2. että takauksen vastavakuudeksi kaupunki vastaanottaa yhtiön panttikirjan: Jarl Hemmerinkuja 1/ Kiinteistötunnus: 235-5-148-1-L1, 702/30.10.1998/9034, 1 797 087,00 euroa, 511.945,21 euron määräisten kiinnitysten jälkeen.

3. edellyttää, että Oy Granilla Ab pitää korjattavat kohteet (Lindstedtintie 1 ja Urheilutie) ja vastavakuutena olevan kohteen (Jarl Hemmerinkuja 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.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää hyväksyä yhtiön yhtiökokousta varten edellä mainitun lainan nostamisen sekä mainitun panttikirjan antamisen vastavakuutena kaupungille.

.....

Valtuuston puheenjohtaja Tapani Ala-Reinikka poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi (yhtiön hallituksen jäsen).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Lainatarjous, yhtiön hallituksen pöytäkirja, takauslomake ja rasisitustodistus (Extranet)