

Kaupunginhallitus 13.05.2024 § 113

§ 113

Kaupungin omavelkaisen takauksen myöntäminen Espoon Asunnot Oy:n otettavalle lainalle peruskorjausta varten kohteessa Saarnimäenkuja 8 (Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Tossavainen Teemu

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Mäkelä Jukka

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto

1
myöntää kaupungin 100 prosentin omavelkaisen takauksen yksilöidystä päävelasta ja sen liitännäiskustannuksista (korot, viivästyskorot, kulut ja maksut) seuraavasti:

Lainan saaja: Espoon Asunnot Oy.

Lainan antaja: kilpailutuksen perusteella.

Lainan määrä: enintään 2 539 670 euroa, yhtenä tai useampana lainana.

Laina-aika: 20 vuotta lainan nostamisesta. Takaus on voimassa korkeintaan 6 kuukautta laina-aikaa pidempään.

Lyhennykset: tasalyhennykset puolivuositain.

Lainan korkoperuste: 6 tai 12 kk:n euribor tai 3, 5, 7 tai 10 vuoden kiinteä korko tai muu yleisesti käytössä oleva viitekorko.

Vakuus: päättää, että takauksen vakuudeksi kaupungin tulee saada kiinteistökiinnitys, jonka suuruus on 1,3 kertaa lainojen määrä.

Takausprovisio: takauksista peritään takausprovisiota 0,05 % p.a. laskettuna lainan keskisaldolle.

2
valtuuttaa kaupunginjohtajan sopimaan sellaisista vähäisistä päävelan ehtojen muutoksista, joihin vaaditaan takaajan suostumus. Tällaisia vähäisiä muutoksia voivat olla esim:

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

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon Asunnot Oy:n perustehtävänä on vuokrata viihtyisiä ja kohtuuhintaisia asuntoja, palvella asiakkaita sujuvasti ja pitää yllä kiinteistöjen kuntoa. Yhtiö on voittoa tavoittelematon eikä siten jaa osinkoa eikä varoja vapaan oman pääoman rahastosta. Espoon kaupunki omistaa 100 % yhtiön osakkeista.

Espoon Asunnot Oy aloitti vuonna 2023 peruskorjauksen vuonna 1988 valmistuneessa kiinteistössä Saarnimäenkuja 8.

Saarnimäenkuja 8 on 34 huoneistoa käsittävä kerrostalokiinteistö Saarniraivion kaupunginosassa Espoossa. Kohde on valmistunut 1988 ja huoneistopinta-ala on 1 775,50 m². Asunnot ovat 1H+KK, 2H+K, 3H+K asuntoja.

Peruskorjaus käsittää piha-alueiden kunnostuksen, salaojien uusimisen, julkisivujen pesun ja pinnoituksen, parvekkeiden peruskorjauksen ja lasituksen, vesikatteiden uusimisen, yleisien tilojen kunnostamista sekä ikkunoiden ja ikkunaovien uusimisen. Asunnoissa ei tehdä korjaustöitä. Erillisen päiväkotirakennuksen salaojat ja vesikate uusitaan peruskorjauksen yhteydessä.

Peruskorjauksen kokonaiskustannusmäärä on 3 628 101,00 euroa. Päiväkotirakennus 896 262 euroa ja asuinrakennukset 2 731 839,00 euroa eli 1 539,00 euroa/ huoneisto m². Kustannukset perustuvat marraskuussa 2023 järjestetyn urakkakilpailutuksen tulokseen, jossa edullisimman tarjouksen antoi AW-Rakennus Oy.

Pankkilaina (70%)	2 539 670,00 €
Espoon asunnot Oy omarahoitulosuus (30%)	1 088 431,00 €
Yhteensä (100%)	3 628 101,00 €

Rakennustyöt on käynnistetty helmikuussa 2024.

Espoon Asunnot Oy anoo Espoon kaupungilta omavelkaista takausta suoritettavan kilpailutuksen perusteella otettavalle 2 539 670,00 euron enintään 20 vuotta pitkälle tasalyhenteiselle lainalle.

Takauksen arviointi kuntalain 129 §:n ja EU:n valtiontukisäännösten nojalla

Kunta voi myöntää kuntalain 129 §:n mukaan takauksen kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin. Espoon kaupunki omistaa Espoon Asunnot Oy:n 100 prosenttisesti ja yhtiö kuuluu Espoon tytäryhteisönä Espoo-konserniin kuntalain 6 §:n mukaisesti.

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä takaus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää takausta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Takaukseen ei saadun selvityksen mukaan sisälly merkittävää taloudellista riskiä, takaus ei vaaranna Espoon kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä ja Espoon kaupungin edut turvataan riittävän kattavilla vastavakuuksilla.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT 107 artiklan 1 kohta) mukaan: ”1. Jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.”

EU:n valtiontukisääntöjä näin ollen sovelletaan, jos kaikki valtiontuen tunnusmerkit täyttyvät: 1) julkisia varoja kanavoidaan julkisiin tai yksityisiin yrityksiin; 2) etu on valikoiva eli kohdistuu vain tiettyihin yrityksiin; 3) toimenpide vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla tuensaajaa ja 4) toimenpide vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Komissio on antanut tiedonannon (EUVL 2016/C 262/01) valtiontuen käsitteestä. Siinä muun muassa todetaan (kohta 196), että komissio on useissa päätöksissä katsonut asiaan liittyvien erityisolosuhteiden vuoksi, että toimenpiteellä on puhtaasti alueellinen vaikutus, eikä se näin ollen vaikuttanut jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Kyseessä on puhtaasti alueellinen hanke. Takaus ei vaikuta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Päätöshistoria

Litteet

Oheismateriaali

- Kaupungin takaushakemus Saarnimäenkuja 8
- Ote pöytäkirjasta 22.11.2023_kohta 8.2 Saarnimäenkuja 8, peruskorjauskohteen investointiesitys (ID 421465)

Tiedoksi