

Valtuusto 28.04.2025 § 44

§ 44

Kaupungin omavelkaisen takauksen myöntäminen Espoon Asunnot Oy:n otettavalle lainalle peruskorjausta varten kohteessa Ruutikatu 9

Valmistelijat / lisätiedot:
Ramstedt Jerry

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunginhallitus

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 3 706 500 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

Valtuusto:
Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon Asunnot Oy:n perustehtävänä on vuokrata viihtyisiä ja kohtuuhintaisia asuntoja, palvella asiakkaita sujuvasti ja pitää yllä kiinteistöjen kuntoa. Espoon kaupunki omistaa 100 % yhtiön osakkeista.

Espoon Asunnot Oy aloitti lokakuussa vuonna 2024 peruskorjauksen vuonna 1959 valmistuneessa kiinteistössä Ruutikatu 9.

Ruutikatu 9 on 43 huoneistoa käsittävä kerrostalokiinteistö Leppävaaran kaupunginosassa Espoossa. Kohde on valmistunut 1959 ja peruskorjattu 1994. Huoneistopinta-ala on 2 173,0 m². Asunnot ovat 1H+K(K), 2H+KK, 3H+K asuntoja. Liiketilojen pinta-ala 224 m².

Peruskorjaus käsittää piha-alueiden kunnostuksen, vesikaton uusimisen, julkisivujen pesun ja maalauksen, parvekkeiden purun ja uudelleen rakentamisen ja lasituksen, yleisien tilojen ja liiketilojen kunnostamisen. Asunnoissa uusitaan keittiöt, kylpyhuoneet ja muiden huonetilojen kaikki pinnat ja kalusteet uusitaan. Kiinteistössä suoritetaan LVIS-saneeraus.

Peruskorjauksen kokonaiskustannusmäärä on 5 295 000,00 euroa, eli 2 436 euroa/huoneisto m². Kustannukset perustuvat elokuussa 2024 järjestetyn urakkakilpailun tulokseen, jossa edullisimman tarjouksen antoi Uudenmaan Rakentaja-Talo Oy.

Rahoitussuunnitelma on seuraava:

Pankkilaina (70 %)	3 706 500 €
Espoon asunnot Oy omarahoitusosuus (30%)	1 588 500 €
Yhteensä (100 %)	5 295 000 €

Edellä esitettyyn viitaten Espoon Asunnot Oy anoo, että Espoon kaupunki myöntää omavalkaisen takauksen suoritettavan kilpailutuksen perusteella otettavalle Espoon Asunnot Oy:n (Ruutikatu 9) 3 706 500 euron määräiselle 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 kaupungin 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

Kaupunginhallitus 31.03.2025 § 85

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Mykkänen Kai

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 3 706 500 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.

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 EI JULKAISTA 1341-Ruutikatu 9-Hakemus kaupungin lainatakaukselle
- 2 EI JULKAISTA Ruutikatu 9-kiinteistötunnuksen oikaisu-Ote pöytäkirjasta 24.10.2024, kohta 8.5 (ID 721081)
- 3 EI JULKAISTA Ote pöytäkirjasta 22.8.2024_kohta 8.1 Ruutikatu 9, peruskorjauskohteen investointiesitys (ID 716690)

Oheismateriaali

Tiedoksi