

Kiinteistö Oy Savonlinnan Schaumanintien Yritystalon lainan maksuohjelman muutosta koskeva takaajan suostumus

KH 11.04.2022 § 142
599/02.05.06.00/2022

Valmistelija

vs. hallintojohtaja-kaupunginlakimies Markus Hämäläinen
markus.hamalainen@savonlinna.fi, p. 050 470 9394
talouspäällikkö Outi Ollila
outi.ollila@savonlinna.fi, p. 0504736280
elinkeinojohtaja Jarmo Häkkinen
jarmo.hakkinen@savonlinna.fi, 044 4174008

Selostus

Kiinteistö Oy Schaumanintie Yritystalo (jäljempänä ”Yhtiö”) on Savonlinnan kaupungin 100 % omistama Yhtiö, joten se on kaupungin tytäryhtiö ja kuuluu siten kuntakonserniin. Yhtiön toiminta-ajatuksena on omistaa ja hallita tonttia 740-9-100-24 ja sillä sijaitsevaa teollisuus-/toimistokiinteistöä ja vuokrata rakennuksessa sijaitsevia toimitiloja kolmansille osapuolille.

Kuntalain 14 §:n 2 momentin 9) kohdan mukaan valtuusto päättää takaussitoumuksen tai muun vakuuden asettamisesta toisen velasta. Valtuusto on siten toimivaltainen päättämään antamansa takaussitoumuksen muuttamisesta.

Yhtiön laina perustuu sopimukseen Savonlinnan seudun kuntayhtymän (ent. Itä-Savon kuntayhtymän) purkamisen käynnistämiseen ja alkuperäinen velka on vuodelta 2010. Lainaehdot on muutettu 11.10.2013, 6.8.2015 ja 12.5.2020. Savonlinnan kaupunki on luotosta omavelkaisessa takauksessa 95,22 % lainamäärästä. Lainan loppuosassa on Enonkosken kunnan takaus. Savonlinnan kaupungilla on yhteensä noin 2.5 miljoonan euron arvosta takauksia Yhtiön lainoista.

Kaupunginvaltuusto on 15.6.2015 § 52 kohdalla päättänyt Yhtiön lainajärjestelyistä siten, että kaupunki on antanut takaajan suostumuksen lainojen muuttamisen kertalyhenteisiksi. Tuolloin kaupunginvaltuusto antoi kaupunginhallituksen esityksestä päätöksen, jonka mukaan Savonlinna kaupunki antaa takaajan suostumuksen lainojen muuttamiseksi kertalyhenteiseksi.

Yhtiön Nordea pankin (132920-24826) 909 999,94 euron kertalyhenteinen ns. bulletlaina erääntyy 14.4.2022. Mikäli Yhtiö ei suorita lainaa eräpäivänä, voi pankki vaatia omavelkaiseen takaukseen sitoutuneelta Savonlinnan kaupungilta suoritusta. Yhtiön konsernivastaava, keskustellessaan asiasta Yhtiön toimitusjohtajan kanssa, on ilmoittanut, ettei Yhtiöllä ole mahdollisuuksia suorittaa lainaa eräpäivänä. Yhtiö on suorittanut tähän mennessä luottosopimuksen mukaisesti erääntyneet korot. Yhtiön lainasta ei ole annettu kaupungille vakuutta.

Kiinteistö Oy Schaumanintien Yritystalon hallitus esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle takaajan suostumuksen antamista Kiinteistö Oy Schaumanintien Yritystalolle hyväksyä Nordean tarjous muuttaa luoton nro 179520-31024 (pääoma 909 999,94 €, korko EB3+1,25 %) maksuohjelmaa 500 €:n järjestelypalkkiolla siten, että lainaehdot säilyvät ennallaan ja laina-aika jatkuu 2-5 vuotta ja laina erääntyy sen jälkeen kerralla.

Lainan nykyinen numero on 132920-24826.

Yhtiön aloittaa toisen pankkilainan lyhennysohjelman mukaiset suoritukset elokuussa 2022.

Takaukseen liittyvä säädöspohja:

Kunnan yleinen toimiala

Kuntalain 7 §:n mukaan kunta hoitaa itsehallinnon nojalla itselleen ottamansa ja sille laissa säädetyt tehtävät.

Kuntalain 129 §:n 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.

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.

Hallintovaliokunta on kuntalain (410/2015, 1.5.2015 voimaantullut) valmisteluun liittyen todennut, että yleisten laintulkintaoppien mukaisesti rajoituksilla ei voi olla takautuvia vaikutuksia. Siten takauksia ja antolainoja koskeva sääntely ei muuta voimassa olevia sitoumuksia. Siltä osin kuin lainan ja takauksen antaminen tulee kunnassa uudelleen harkittavaksi, tilanne on toinen. Valiokunta katsoo, ettei tässä yhteydessä voida asettaa erilliseen asemaan kokonaan uusia ja aiemmin myönnettyjen takauksien ja lainojen pidennyksiä tarkoittavia takauksia ja lainoja, vaan rajoitukset koskevat näitä molempia. Näin myös ratkaisussa KHO:2020:50.

SEUT 107 ja 108 artikla määräyksen kilpailutilanteessa markkinoilla

Lainaa myönnettäessä kunnan tulee ottaa huomioon EU:n valtioneuvoston päätökset

SEUT 107 1 artikla; ” tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa ei sovellu yhteismarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan”.

SEUT 108 3 artikla; järjestelystä on ilmoitettava etukäteen komissiolle, joka arvioi, onko toimenpide hyväksyttävissä sisämarkkinoille.

EU oikeuskäytännön mukaan toimenpide, josta on päättänyt jäsenvaltion alueellinen viranomainen, kuten kunnan viranomainen, voi muodostaa SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitetun valtioneuvoston päätöksen.

EU oikeuskäytännön mukaan tukina pidetään sellaisia toimenpiteitä, jotka muodossa tai toisessa ovat omiaan suosimaan yrityksiä suoraan tai välillisesti tai joita on pidettävä sellaisena taloudellisena etuna, jota edunsaajayritys ei olisi saanut tavanomaisten markkinoilla sovellettavien ehtojen mukaan. Valtioneuvoston päätöksiä sovelletaan myös kuntien omistamiin yrityksiin. Koska valtioneuvoston päätökset ovat lähtökohtaisesti kiellettyjä, on annettavalle tuelle löydettävä hyväksyttävä peruste. Lisäksi tuki on myönnettävä yksityiskohtaisten menettelysääntöjen mukaisesti. Valtioneuvoston päätösten kannalta yrityksiä ovat kaikki taloudellista toimintaa harjoittavat yksiköt niiden oikeudellisesta muodosta riippumatta.

Taloudellista toimintaa on tavaroiden tai palveluiden tarjoaminen markkinoille.

Tuen olemassaolon arvioinnissa on lisäksi määritettävä, onko edunsaajayritys saanut sellaista taloudellista etua, jota se ei olisi saanut tavanomaisissa kilpailuolosuhteissa tai tavanomaisilla markkinaehdoilla. Tältä osin sovelletaan markkinasijoittaja periaatetta.

Säädöspohjan arviointi:

Asiassa on kyse takauslain 8 §:n tarkoittamasta takaajan antamasta suostumuksesta päävelan ehtojen, maksuohjelman, muuttamiseksi. Voimassa olevan oikeuden mukaan kuntalain 129 §:n rajoituksia tulee soveltaa myös mainitun säännöksen voimaantuloa (1.5.2015) ennen annettujen takausten osalta, jos lainaa tai takausta pidennetään uusilla lainoilla tai takauksilla mainitun ajankohdan jälkeen. Kuitenkin, tapauksessa KHO:2020:50 koskien kunnan antamaa lainaa, tässä tapauksessa kyse on takaajan suostumuksesta takauslain 8 §:n mukaisesti, jolloin kokonaisuutena arvioiden toimenpidettä ei voida pitää kuntalain 129 §:n tarkoittamalla tavalla uutena takauksena, vaan takaussitoumus sisältyy aikaisemmin annettuun takaukseen. Kuntalain 129 §:n soveltaminen johtaisi takautuvaan soveltamiseen. Tästä huolimatta kaupunki arvioi osaltaan kuntalain 129 §:n edellytysten täyttymistä tämän takaussuostumuksen osalta.

Riskianalyysi (Salainen, Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 24§).

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Kyse ei ole SEUT 107 1 kohdan mukaisesta laittomasta valtiontuesta, sillä toimenpiteellä ei vääristetä kilpailua eikä sillä ole vaikutuksia jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Toimenpiteen katsotaan vääristävän tai uhkaavan vääristävän kilpailua, jos se on omiaan parantamaan tuensaajan asemaa verrattuna yrityksiin, joiden kanssa se kilpailee. Toimenpiteellä on

puhtaasti alueellinen vaikutus, koska yhtiön palvelut ulottuvat vain jäsenvaltion rajatulle alueelle.

Luoton, johon takausvastuiden pidentyminen liittyy, voidaan katsoa kuuluvan kunnan toimintaan, kun kaupungin 100 prosenttisesti omistama yhtiö tukee kaupungin elinkeinopolitiikkaa tarjoten kaupungissa toimiville yhteisöille yritystilapalveluja. Yhtiön toimintaa voidaan kaupungin elinkeinopolitiikan näkökulmasta katsoen pitää tärkeänä.

Arvioitaessa takauksen antamista suhteessa valtiotukisääntelyyn, tulee ottaa huomioon markkinasijoittajaperiaate. Tämän mukaan arvioidaan, olisiko vastaavan kokoinen, tavanomaisissa markkinatalouden olosuhteissa toimiva yksityinen sijoittaja tehnyt sijoituksen samoissa olosuhteissa. Perusteet takauksen mahdolliselle myöntämiselle on tuotu esille edellä arvioitaessa sen taloudellisia vaikutuksia. Oletuksena on, että kiinteistölle olisi tulossa merkittävää lisäkäyttötarvetta lähivuosina. Vaihtoehtona on edelleen myös Yhtiön tai sen omistaman kiinteistön myynti. Tällöin voidaan arvioida, että kaupungin takaussuostumuksella Yhtiö tai sen kiinteistö säilyy todennäköisemmin myyntikelpoisena.

Vaihtoehto: Velan erääntyminen ja takautumisoikeus

Takaussuostumuksen muutoksen vaihtoehtona on Yhtiön päävelan pääoman erääntyminen kokonaisuudessaan maksettavaksi. Pankki ryhtyy perimään noin 0,9 miljoonan suuruista velkaa takaajilta, josta Savonlinnan kaupungin osuus on 95,22 %:ia. Yleisten velvoiteoikeudellisten periaatteiden ja takauslain 28 §:n mukaan kaupungille syntyy takautumis(regressi)oikeus Yhtiötä kohtaan, ja kaupungin rahasaatavien laskutus- ja perimisoikeuksien mukaan kaupungin saamiset on laskutettava ja perittävä tehokkaasti ja taloudellisesti, ellei velallisen kanssa tehdä maksusuunnitelmaa ohjeen mukaista menettelyä noudattaen.

Liite A: Ote pöytäkirjasta: kaupunginvaltuusto § 52 15.6.2015

Liite B: Ote pöytäkirjasta: kaupunginvaltuusto § 97 5.10.2015

Liite C: Luettelo Kiinteistö Oy Schaumanintie Yritystalo: Kaupungin takaamat lainat

Liite D: Sopimus kuntayhtymän purkamisen käynnistämisestä

Liite E: Kiinteistö Oy Schaumanintie Yritystalo tilinpäätöskirja 2021

Liite F: Yhtiön 8.4.2022 pitämän hallituksen kokouksen pöytäkirja (tummennetut kohdat salassa pidettävä)(Julkisuuslaki 24 § 1 mom. 20 kohta)

Yritysvaikutusten arviointi	Takaussuostumus mahdollistaa Yhtiön myyntitoimenpiteiden pysymisen monipuolisempana.
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Laine Janne
Käsittely	Juha Kukkonen poistui esteellisenä (HallL 28 § 1. mom. k. 5) kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi. Kaupunginhallitus kuuli asiasta yhtiön toimitusjohtaja Heikki Kokkia. Sanna Metsälä esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun. Puheenjohtaja totesi, että Sanna Metsälän esitys raukesi kannattamattomana.

Päätösehdotus	Kaupunginhallitus kuulee. Kiinteistö Oy Schaumanintie Yritystalon toimitusjohtajaa. Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että Savonlinnan kaupunki antaa takaajan suostumuksen Nordea pankille Kiinteistö Oy Schaumanintie Yritystalon luotossa 132920-24826 siihen, että maksuohjelmaa pidennetään enintään 2-5 vuodella edellyttäen, että Yhtiö suorittaa kaupungille takausprovisiona 0,5 % luoton jäljellä olevasta pääomasta ja se sitoutuu siihen, että Yhtiön omistamaan kiinteistöön 740-9-100-24 myönnetään kaupungille panttioikeus olemassa olevien kiinteistöpanttien jälkeisellä parhaimmalla etusijalla. Vielä kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että se valtuuttaisi hallintojohtaja-kaupunginlakimiehen allekirjoittamaan takaussuostumusta koskevat asiakirjat.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
Toimenpiteet	Kaupunginvaltuusto Sanna Metsälä jätti pöytäkirjaan merkittäväksi eriävän mielipiteensä. Kaupunginhallitus keskeytti kokouksen klo 17.50 ja jatkoi kokousta klo 22.45.