

Kiinteistö Oy Schaumanintien Yritystalon takautumissaatavan maksuaikajärjestely

ELJ 28.03.2023 § 52
130/02.05.06.00/2023

Valmistelija

Vs. elinkeinojohtaja Juha Turtiainen
juha.turtiainen@savonlinna.fi, p. 044 571 5853
hallintojohtaja-kaupunginlakimies Markus Hämäläinen
markus.hamalainen@savonlinna.fi, p. 050 470 9394

Selostus

Ilmoituksellaan 3.2.2023 Suur-Savon Osuuspankki on irtisanonut Kiinteistö Oy Schaumanintien Yritystalon (y-tunnus: 2330237-8, jäljempänä myös "Yhtiö") luoton FI 80 5651 1383 4817 68 takaussopimuksen mukaisesti kokonaisuudessaan takaisin maksettavaksi viimeistään 10.2.2023 (esityslistaliite A).

Savonlinnan kaupungin takausvastuun määrä tämän luoton osalta on 1.272.485,54 €. Savonlinnan kaupungin takausvastuut kokonaisuudessaan tämän yhtiön osalta ovat olleet yhteensä 2 366 924,97 euroa.

Savonlinnan seudun kuntayhtymän seutuvaltuusto on päätöksellään § 3 11.4.2012 myöntänyt 1,5 M€:n omavelkaisen takauksen Yhtiölle välttämättömien kunnostustoimenpiteiden rahoittamista varten nostettavan lainan vakuudeksi. Seutuvaltuuston päätös on kokousmateriaalina.

Kuntayhtymän purkautuessa takausvastuut jaettiin Savonlinnan kaupungin ja Enonkosken kunnan välillä omistusosuuksien suhteessa. Takausvastuut ovat jaettu Savonlinnan kaupunki 95,22 % ja Enonkosken kunta 4,78%.

Takausvastuun maksamisella ei ole tulosvaikutusta Savonlinnan kaupungin vuoden 2023 tulokseen. Savonlinnan kaupungin tilinpäätöksessä on vuonna 2019 tehty varaus konserniriskien kattamiseksi kaupungin v. 2019 tilinpäätöksen ylijäämästä. Tämä takausvastuu sisältyy tehtyyn varaukseen. Maksamisen yhteydessä varausta puretaan realisoituvan takauksen määrän verran.

Takausvastuun Savonlinnan kaupungin osuus erääntyneestä takausvastuusta on 1 272 485,54 euroa. Lisäksi korkojen, viivästyskorkojen ja kulujen osuus on 18 221,68 euroa. Saaminen yhtiöltä yhteensä 1 290 707,22 euroa (per 13.3.2023).

Savonlinnan kaupunki on suorittanut erääntyneen takausvelan pääoman korkoineen ja kuluineen pankille. Savonlinnan kaupunki ei ole suorittanut päävelkaa tai sen korkoa tai muutakaan maksua kanssatakaajan puolesta.

Enonkosken kunta oli maksanut laskennallisesti Savonlinnan kaupungin kuuluvaa osuutta. Enonkosken kunta esitti vastaavasti maksuvaatimuksen Savonlinnan kaupungille. Savonlinnan kaupunki on suorittanut tätä koskevan osuuden Enonkosken kunnalle. Tämä osuus on huomiotu Yhtiölle esityksessä 13.3.2023 päivättyssä maksuvaatimuksessa.

Kaupungin takaus on omavelkainen takaus, josta kaupunki vastaa kuin omastaan päävelan erääntyessä. Takauslain 22 §:n nojalla velkoja saa omavelkaisen takauksen perusteella vaatia takaajalta suoritusta, kun päävelka on erääntynyt. Kaupungille on vastaavasti syntynyt oikeus vaatia maksamaansa määrää Yhtiöltä. Takauslain 32 §:n perusteella takaajalla,

jollei muuta ole sovittu, on oikeus saada velalliselta korkolaissa tarkoitettua viivästyskorkoa takautumissaatavalleen siitä lukien, kun takaajalle syntyi oikeus periä takaustumissaatavaansa. Tämä hetki on päävelan erääntymisen jälkeen se hetki, kun kaupunki takaajana on suorittanut päävelkaa.

Savonlinnan kaupunki on takauslain 22 §:n nojalla 20.2.2023 ja 13.3.2023 päivätyillä kirjeillä vaatinut Yhtiöltä suoritusta (esityslistaliitteet B ja C).

Yhtiö on 17.3.2023 tehnyt kaupungille esityksen saatavan maksuaikajärjestelystä. Esitys on esityslistaliitteenä D.

Kuntalain ja valtioneuvoston asetuksen arviointi

Maksuaikajärjestely on kaupungin edun mukainen kuntalain 1 §:n 2 momentin tarkoittamalla tavalla, ja se täyttää myös hallintolain 6 §:n edellytykset, koska vaihtoehtoisen Yhtiön pakkorealisaatiomenettelyn kautta tapahtuvan saatavan perimisen arvioidaan johtavan saatavan pääoman osalta huonompaan lopputulokseen. Järjestely mahdollistaa myös kaupungin omistaman toimitilayhtiön toiminnan jatkamisen, millä on kaupungin kannalta yleistä merkitystä.

EU:n yleisen tuomioistuimen vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan toimenpiteen luokittelu SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitetuksi valtioneuvoston tuoksi edellyttää, että kaikki seuraavat edellytykset täyttyvät. Kyseessä on ensinnäkin oltava valtion toimenpide tai valtion varoilla toteutettu toimenpide. Toiseksi kyseisen toimenpiteen on oltava omiaan vaikuttamaan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Kolmanneksi toimenpiteellä on annettava valikoivaa etua sille, joka on toimenpiteen edunsaajana. Neljänneksi toimenpiteen on vääristettävä tai uhattava vääristää kilpailua (ks. tuomio 21.10.2020, Eco TLC, C-556/19, EU:C:2020:844, 18 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

Unionin tuomioistuimen oikeuskäytännöstä voidaan havaita, että valtioneuvoston tuoksi voidaan katsoa sellainen menettely, jossa julkinen taho myöntää taloudellisen edun siten, että julkinen taho on passiivinen, se jättää perimättä saatavia ja antaa saatavien kertyä joltakin tietyltä ajanjaksolta, joka osoittaa, ettei velkoja toimi yksityisen velkojan tavoin (EU:n yleisen tuomioistuimen tuomio asiassa T-565/19 15.12.2021).

Valtioneuvoston asetuksen arvioinnissa on kehitetty useita markkinataloustoimijatestin ilmentymiä. Tällaisia ovat esimerkiksi yksityinen sijoittaja -arviointiperuste tai yksityinen velkoja -arviointiperuste. Näitä testejä käytetään sen selvittämiseksi, onko julkisen velkojan tai julkisen sijoittajan toimintaan voinut liittyä valtioneuvoston tukea (T-565/19 15.12.2021).

Ensimmäiseksi on selvitettävä se, onko nyt kyseeseen tulevaan suunnitelmaan ylipäänsä mahdollista soveltaa yksityinen sijoittaja tai yksityinen velkoja -arviointiperustetta. EU:n yleisen tuomioistuimen oikeuskäytännön mukaan näiden arviointiperusteiden sovellettavuus estyisi, jos kyseessä olisi viranomaisen julkisen vallan käyttöön liittyvästä toimenpiteestä. Unionin tuomioistuin on katsonut, että kun julkinen velkoja myöntää maksuhelpotuksia velasta, joka yrityksen on maksettava, yksityinen sijoittaja -arviointiperuste on lähtökohtaisesti sovellettavissa (T-565/19 15.12.2021).

Asiassa voidaan arvioida, että osakeyhtiölain mukaisesti perustetussa Kiinteistö Oy Schaumanintien Yritystalon ja takausvastuun synnyttäneessä

olosuhteessa ei ole kyse julkisen vallan käytöstä, vaan nimenomaan ja ainoastaan yksityisoikeudellisista oikeustoimista. Näin ollen asiaan voidaan soveltaa yksityisen velkojan arviointiperustetta.

Oikeuskäytännön mukaan yksityinen velkoja -arviointiperusteella pyritään tutkimaan, olisiko tuensaajana olevalta yritykseltä jäänyt ilmeisestikin saamatta verrattavissa olevat helpotukset yksityiseltä velkojalta, jonka tilanne on mahdollisimman lähellä julkisen velkojan tilannetta, ja joka pyrkii saamaan maksut summista, jotka taloudellisissa vaikeuksissa oleva velallinen on sille velkaa, ja näin ollen, olisiko kyseinen yritys voinut saada saman edun kuin etu, joka sille annettiin valtion varoista, olosuhteissa, jotka vastaavat tavanomaisia markkinaedellytyksiä (T-565/19 15.12.2021 ja ks. tuomio 20.9.2017, komissio v. Frucona Košice, C-300/16 P, EU:C:2017:706, 28 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

On vielä muistutettava, että oikeuskäytännön mukaan silloin, kun velallisen taloudellinen asema on huonontunut merkittävästi, kunkin velkojan on tehtävä päätöksensä ottamalla huomioon saataviensa perintämahdollisuudet ja mahdolliseen perintään sovellettavat yksityiskohtaiset säännöt. Sen päätökseen vaikuttaa joukko tekijöitä, kuten se, onko se kiinteistöpankkivelkoja, etuoikeutettu vai tavallinen velkoja, sen hallussa mahdollisesti olevien vakuuksien luonne, sen tekemä arviointi yrityksen selviämismahdollisuuksista ja se hyöty, jonka se saa, jos yritys asetetaan selvitystilaan. Näin ollen asiassa on arvioitava edellä mainitut tekijät huomioon ottaen, olisivatko velan helpotukset olennaisesti suurempia kuin sellaisen hypoteettisen yksityisen velkojan, jonka tilannetta tuensaajayritykseen nähden voidaan verrata asianomaisen julkisen elimen tilanteeseen ja joka pyrkii perimään takaisin saataviaan (T-565/19 15.12.2021 ja ks. vastaavasti tuomio 17.5.2011, Buczek Automotive v. komissio, T-1/08, EU:T:2011:216, 84 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

Valtiontukisääntelyä arvioitaessa on keskeistä arvioida johtaako Yhtiön esitys sen saamaan taloudelliseen etuun. Yhtiön esittänyt realisoituneen takausvastuun määrän 1.290.707,22 euron osalta maksujärjestelyä. Sen mukaan

10 vuoden pituinen maksusopimus, jossa kuukausilyhennykset on laskettu 15 vuoden maksuohjelman mukaisesti. Maksuohjelman alkuun yhtiö esittää 3 vuoden lyhennysvapaata. Yhtiön tavoitteena on, että maksuohjelman aikana yhtiön maksuvalmiutta pystytään parantamaan ja tiloja saneeraamaan niin, että tilojen vuokrausaste olisi nyt budjetoitua (liite 2) korkeampi. Mikäli jäljellä olevaa pääomaa ei pystyttäisi maksamaan kerralla takaisin maksuohjelman päättyessä, jäljelle jäävälle pääomalle neuvoteltaisiin tarvittaessa jatko-ohjelma. Maksamatta olevalle pääomalle yhtiö esittää maksettavaksi 12 kk:n euribor-korkoa vastaavaa korkoa. Maksuohjelman täyttämisen vakuudeksi yhtiö panttaisi takaajille hallussaan olevat neljä yhtiön omistamaan kiinteistöön kiinnitettyä 500.000 euron määräistä panttikirjaa.

Yhtiön esitys tarkoittaisi helpotusta eräänntyneen velan maksuaikataulusta ja osin pääomasta perittävästä koron määrästä. Kyse on edellä mainituin tavoin siitä, että helpotusten tulee olla olennaisesti suurempia kuin tilanteeseen verrattavan yksityisen velkojan voitaisiin ajatella antavan (mm. T-565/19 15.12.2021).

Saatavan perintämahdollisuudet

Edellä mainituin tavoin kaupunki on ryhtynyt perimään saatavaansa esittämällä Yhtiölle maksuvaatimuksen.

Kaupungilla voi olla konkurssilain 2 §:n tarkoittama oikeus hakea Yhtiö konkurssiin. Yhtiön taloudellisten tunnuslukujen valossa on todennäköistä,

että Yhtiö ei voi suorittaa takaussaatavaa heti kokonaisuudessaan. Suostuminen maksuaikajärjestelyyn tarkoittaisi tässä vaiheessa luopumista saatavan perimisestä maksukyvyttömyysmenettelyssä.

Velkojen maksuunsaantijärjestys ja velkojen etuoikeus

Velkojen maksuunsaantijärjestyksestä annettua lakia noudatetaan konkurssimenettelyssä tai ulosotossa. Sen mukaan panttioikeusvelkojalla on etuoikeus hallinnassaan olevaan omaisuuteen, ja oikeus saada siitä maksu saatavaansa. Yhtiön omistama rakennus on osin yhden luottolaitosvelkojan lainan vakuutena. Kun tämä omaisuus muodostaa lähes täysin Yhtiön taseessa olevan varallisuuden, voidaan arvioida, että kaupunki ei velkojana saa täyttä suoritusta saatavalleen.

Voidaan arvioida, että yksityinen kiinteistöpankin haltija, tai muu etuoikeutetun saatavan velkoja, ryhtyisi perimään heti saatavaansa, koska saatavasta saataisiin todennäköisesti suoritus vakuutena olevan omaisuuden myynnistä. Kaupungin takaussaatava on tosisijainen annettuun kiinteistöpanntaukseen nähden, joten Yhtiön omistaman kiinteistön arvo ei kattaisi nyt syntynyttä takaussaatavaa. Seikka puoltaisi sitä, ettei Yhtiön esityksessä ole kyse sellaisesta helpotuksesta, jota tilanteessa verrattavissa oleva yksityinen vastaavassa tilanteessa oleva velkoja ei tekisi.

Kaupungin hallussa olevien vakuuksien luonne

Kaupungilla on hallussaan Yhtiön omistamaan kiinteistöön panttauksia, jotka ovat toisen luoton takauksen vastavakuutena. Olemassa olevien panttien ei tällä hetkellä katsota kuitenkaan olevan niin tehokkaita ja kattavia, että kaupunki saisi niistä katettua takaussaatavansa, koska ne ovat etuoikeusjärjestyksessä huonompisisijaisia kuin luottolaitoksella oleva kiinteistöpankki. Tämä seikka puoltaisi siten Yhtiön esittämässä maksuaikajärjestelyssä esitettyjä helpotuksia.

Arviointi Yhtiön selviytymismahdollisuuksista

Yhtiö on esittänyt kaupungille selostuksen tulevaisuuden odotuksistaan ja taloudellisista laskelmista kolmella eri skenaariolla (esityslistaliitteet E, F ja G, edellä mainitut salaisia, JulKL 24 § 20 k). Yhtiön esittämän hypoteesin taustalla on ajatus siitä, että Yhtiön tilojen vuokrausaste olisi nyt Yhtiössä budjetoitua korkeampi. Yhtiön vuoden 2022 tilinpäätöksessä todetaan yhtiön operatiivisen toiminnan kassavirran/hoitokatteen olevan positiivinen, vaikka energian hinnan ja korkojen nousu ovat heikentäneet sitä.

Ennusteessa esitetään vuokratilojen täyttöasteen kasvavan. Kaupunki on tietoinen toimitilojen vuokraamista koskevista neuvotteluissa, ja pitääkin mahdollisena tätä koskevan skenaarion osan toteutumista ja sitä kautta selviytymisen todennäköisyyden kasvamista. Tätä uusien vuokralaisten kanssa tehtäviä sopimuksia voidaankin pitää merkityksellisenä arvioitaessa maksuaikajärjestelyn kannattavuutta kaupungin näkökulmasta.

Ottaen huomioon yhtiön toimivan johdon asiantuntemuksen ja kokemuksen, skenaarioiden ja ennusteen voidaan osoittavan realistisia odotuksia Yhtiön selviytymismahdollisuuksista.

Vertailu maksukyvyttömyysmenettelyyn

Unionin tuomioistuin on ottanut kantaa oikeuskäytännössään vakuudettomien velkojen osalta siihen riskiin, joka

maksukyvyttömyysmenettelystä aiheutuu. Asiassa T-565/19 (15.12.2021) unionin tuomioistuimien toteaa, että on otettava huomioon se, onko yksityisellä velkojalla taloudellista intressiä aiheuttaa maksukyvyttömyysmenettelyn aloittaminen, koska se olisi ollut – toisin kuin paremmassa etuoikeusasemassa olevat velkojat – vaarassa menettää suuremman osan saatavistaan kyseisen menettelyn yhteydessä.

Haettaessa Yhtiötä konkurssiin tulee ottaa huomioon pesänhoitamisesta aiheutuvat kustannukset. Voidaan arvioida tämän määrän olevan yli 10.000 euroa.

Yhtiön taseessa oleva varallisuus on yhteensä noin 800.000 euroa, edellyttäen, että Yhtiöllä on kassassa 100.000 euroa ja sen omistama kiinteistö on käyvältä arvoltaan noin 700.000 euroa (oheismateriaali).

Yhtiön pitkäaikaiset taseessa olevat luottolaitosvelat ovat yhteensä 1.159.999 euroa. [REDACTED]
(SALAINEN, laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta, JulKL 24 § k.20)

Jos tuloslaskelmassa olevia muita menoja tai velkoja ei oteta huomioon, laskennallisesti konkurssitilanteessa varallisuutta jäisi vakuuden realisoinnin jaettavaksi muiden velkojien kesken (700.000 €-246.666 €+100.000 €=) 553.334 euroa.

Konkurssissa kaupungin maksettava takausvastuu voisi lisääntyä noin 237.500 eurolla toisen luoton omavelkaisen takauksen realisoitumisen perusteella.

Konkurssissa kaupungin arvioidaan menettävän merkittävän osan saatavastaan.

Maksuaikajärjestelyn toteutuessa häiriöttä, kaupunki saa takaussaatavan pääoman 1 290 707,22 euroa kokonaisuudessaan ja sille 12 kuukauden euriborin mukaan laskettua korkoa.

Maksuaikajärjestystä voidaan esitettyjen laskelmien valossa pitää lähtökohtaisesti kannattavampana kuin konkurssimenettelyä, koska maksuaikajärjestelyssä takaussaatava maksettaisiin pääoman osalta kokonaan ja sille korkoa. Esitetty korko on 12 kuukauden euribor, joka on pienempi kuin takausvelalle lähtökohtaisesti maksettava korkolain viivästyskorko. On pidettävä mahdollisena, että viivästyskoron (per 24.3.2023 9,5 %) määrä johtaisi Yhtiön kannalta kestävämpään tilanteeseen maksujärjestelyn voimassaoloaikana. Tämä todennäköisesti voisi johtaa Yhtiön konkurssiin, joka arvioidaan maksujärjestelyä huonommaksi vaihtoehdoksi.

Maksuaikajärjestelyn kannattavuus on osin riippuvainen Yhtiön esittämien skenaarioiden ja taloudellisten tunnuslukujen toteutumisen todennäköisyydestä. Todennäköisyyttä alentaa Yhtiön kohtuullisen negatiiviset talouden tunnusluvut. Ottaen huomioon aikaisemmin esitetty arvio Yhtiön esittämien ennusteiden ja skenaarioiden uskottavuudesta, voidaan kuitenkin Yhtiön hallituksen esittämien skenaarioiden toteutumista pitää riittävän mahdollisena.

Yhtiön esittämät lisävakuudet velkojan asemaa suojaavina seikkoina

Yhtiön on esityksessään sitoutunut luovuttamaan Yhtiön omistamaan kiinteistöön kiinnitetyt panttikirjat osana maksuaikajärjestelyä.

Valtiontukisääntelyn näkökulmasta seikat, jotka parantavat velkojan asemaa, tukevat toimenpiteen sallittavuutta (mm. T-565/19 15.12.2021). Tämän merkitystä voidaan jossain määrin kuitenkin pitää vähäisenä johtuen luottolaitoksen kiinteistöpankin paremmasta etuoikeudesta.

Kokonaisarvostelu

Yhtiölle myönnettävässä maksuaikajärjestelyssä on kyse helpotuksesta maksuaikatauluun ja perittävän koron määrään.

Kokonaisarvostelussa erityisen merkityksellistä on, että unionin tuomioistuin on edellyttänyt kielletyn valtiontuen edellytykseksi sitä, että helpotusten tulee olla olennaisesti suurempia kuin tilanteeseen verrattavan yksityisen velkojan voitaisiin ajatella antavan (mm. T-565/19 15.12.2021).

Kokonaisarvostelussa on otettu huomioon se, että kaupunki omistaa Yhtiön osakekannan 100 %:sti. Tällöin vastaavassa tilanteessa oleva yksityinen velkoja todennäköisesti suhtautuisi saatavan perintään ainakin vähäisessä määrin eri tavalla kuin täysin ulkopuolinen velkoja.

Kokonaisarvostelussa on otettu huomioon, että Yhtiö neuvottelee juuri tällä hetkellä uusien vuokralaisten kanssa.

Takausvastuun määrä huomioiden ei ole kysymys olennaisesti suuremmista helpotuksista verrattuna verrannollisessa tilanteessa olevaan yksityiseen velkojaan siitäkään huolimatta, että esityksen hyväksyminen johtaisi maksujärjestelyn alussa kohtuullisen pitkään maksuvapaaseen aikaan. Keskeisenä kokonaisarvostelussa on pidettävä sitä, että Yhtiö onnistuu suoriutumaan takaussaatavan pääoman suorittamisesta. Kokonaisarvostelussa on otettu huomioon markkinaehtoisia lainaehdot (oheismateriaali) arvioitaessa sitä, minkälaisia suojatoimenpiteitä yksityinen velkoja hakisi saatavalleen.

Toimivalta

Hallintosääntö 3. luvun § 3 mukaan Elinkeinojaosto käsittelee elinkeinoitoimeja ja sen kehittämistä koskevia asioita.

Kaupunginhallitus 6.3.2017 § 103 päätti delegoida sille kuuluvaa toimivaltaa seuraavasti alaiselleen elinkeinojaostolle:
"Elinkeinojaosto päättää toimintaohjeen antamisesta Savonlinnan Yritystilat Oy, Yritystalo Schauman Oy, Kerimet Oy, Kiinteistö Oy Savonlinnan Satelliittipuisto, Savonlinnan Hankekehitysyhtiö Oy ja muut elinkeino toimialan yhtiöt sekä yhteistyössä muiden kuntien kanssa SAMI:lle."

Kaupunginhallitus on hallintosäännön 45 §:n perusteella toimivaltainen antamaan laskutus- ja perimisohteet. Voimassa olevien laskutus- ja perimisohteiden mukaan talousjohtaja ja kaupunginlakimies voivat antaa enintään 6 kuukauden maksulykkäyksen. Koska kaupunginhallituksella on toimivalta antaa laskutus- ja perimisohteet, on sillä vastaavasti oikeus päättää yli 6 kuukauden maksulykkäyksen myöntämisestä.

Lapsivaikutusten arviointi Ei vaikutusta

Yritysvaikutusten arviointi Esityslistaliite C

Esittelijä Kaupunginjohtaja Laine Janne

Päätösehdotus	Elinkeinojaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyisi Kiinteistö Oy Schaumanintien Yritystalon takautumissaatavan pääomaltaan 1.290.707,22 euroa maksuaikajärjestelyn esityslistaliite D:n mukaisesti valtuuttaen talousjohtajan allekirjoittamaan Kiinteistöyhtiö Schaumanintien Yritystalon ja Savonlinnan kaupungin välisen maksuaikajärjestelyä koskevan sopimuksen.
Käsittely	Savonlinnan yritystilojen toimitusjohtaja Heikki Kokki oli kuultavana asiassa. Heikki Kokki poistui kokouksesta ennen päätöksen tekoa.
Päätös	Elinkeinojaosto merkitsi valmistelutilanteen tiedoksi ja elinkeinojaosto päätti, että pidetään ylimääräinen kokous 6.4.2023 klo 16.00 sähköinen kokous Teams etäyhteydellä.