

Tiedoksianto - Kiinteistö Oy Schaumanintien Yritystalo hakeutuminen konkurssiin sekä takausvelan erääntyminen (Nordea)

KH 30.12.2024 § 431

Valmistelija

Yrityspalvelujohtaja Juha Turtiainen, juha.turtiainen@savonlinna.fi,
Talousjohtaja Hannele Pöykkölä, hannele.poykkola@savonlinna.fi,
Hallintojohtaja-kaupunginlakimies Markus Hämäläinen,
markus.hamalainen@savonlinna.fi,

Selostus

Kiinteistö Oy Schaumanintien Yritystalo on ollut selvitystilassa 24.1.2024 alkaen. Selvitysmies on jättänyt 17.12.2024 Etelä-Savon käräjäoikeudelle konkurssihakemuksen yhtiön asettamisesta konkurssiin 2.1.2025 tai mahdollisimman pian sen jälkeen.

Yhtiön omistaa Savonlinnan kaupunki 100 %. Suurimmat omistajatahon ulkopuoliset velkojat ovat Nordea Bank Oyj noin 1,1 miljoonaa euroa ja Kuntarahoitus Oy noin 0,3 miljoonaa euroa. Molemmissa kyse on lainasaatavia. Savonlinnan kaupungilla on yhtiöltä tällä hetkellä takausvastuusaatavia 1,3 milj. euroa ja lisäksi Enonkosken kunnalla 68 135 euroa.

Nordea Bank Oyj on perintäyhtiön välittämänä lähettänyt Savonlinnan kaupungille 10.12.2024 päivätyn ilmoituksen omavelkaisen takauksen eräännyttämisestä velallisen, Kiinteistö Oy Schaumanintien Yritystalon, maksuviivästyksen vuoksi. Eräänntyneen luoton pääoma on 909 999,94 euroa, korko 11 886,96 euroa ja muut kulut 300,77 euroa. Näin ollen eräänntyvän luoton kokonaismäärä on 922 187,67 euroa. Luoton eräpäivä on 24.12.2024, jota on pyydetty siirtämään tammikuulle 2025 toimielinkäsittelyiden vuoksi. Savonlinnan kaupunki on antanut luotolle omavelkaisen takauksen. Savonlinnan kaupungin osuus takauksesta on 95,22 % ja Enonkosken kunnan 4,78 %.

Savonlinnan kaupunki on vuoden 2019 tilinpäätöksessä varautunut n. 2,8 milj. eurolla mahdollisiin takausvastuiden realisoitumisiin pakollisella varauksella, jonka saldo vuoden 2023 tilinpäätöksessä on ollut 1 161 264 euroa ja joka kohdistuu Kiinteistöyhtiö Schaumanintien Yritystalo takauslainaan.

Taustaa:

Elinkeinoasioista vastannut seudullinen kuntayhtymä osti kiinteistön UPM:ltä 1,3 miljoonalla eurolla vuonna 2010. Seudullinen kuntayhtymä yhtiöitti sen vuonna 2010 Kiinteistö Oy Schaumanintien Yritystaloksi. Vuonna 2012 seutuvaltuusto päätti myöntää yhtiölle omavelkaisen takauksen suuruudeltaan 1,5 milj. euroa välttämättömiä korjaustöitä varten.

Kuntayhtymä takasi kiinteistöyhtiön lainat ja nämä takausvastuut ovat sittemmin siirtyneet Enonkosken kunnalle ja Savonlinnan kaupungille.

Seudullinen kuntayhtymä päätettiin purkaa, kun Savonrannan lisäksi Kerimäen ja Punkaharjun sekä Savonlinnan kaupungin kunnat olivat yhdistyneet. Seudullisen kuntayhtymän purkautuessa rakennus siirtyi kaupungille. Yhtiö on nykyisin Savonlinnan kaupungin omistuksessa (100 %).

Takausvastuiden osalta riski on arvioitu suureksi ja sen vuoksi jo vuoden 2019 tilinpäätöksessä on tehty n. 2,8 milj. euron varaus mahdollisten tulevien vastuiden realisoitumista varten. Vuoden 2023 tilinpäätöksessä tämän takauslainan maksuvarauksen saldo on 1,161 miljoonaa euroa.

Toimivalta	Hallintosääntö § 45 ja luku 6. 36 §, 37 §, Hallintosäännön 76 §:n mukaan kaupunginlakimies muun ohella vastaa kaupungin etujen valvonnasta konkurssissa,
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi Kiinteistö Oy Schaumanintien Yritystalon konkurssihakemuksen. Kaupunginhallitus valtuuttaa talousjohtajan sopimaan Enonkosken kunnan kanssa yhteisten takausvelan maksamisesta Nordea Bank Oyj:lle. Kaupunginhallitus lähettää Kiinteistö Oy Schaumanintien Yritystalon tilanteen tiedoksi kaupunginvaltuustolle.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Tiedoksi	Kaupunginvaltuusto
Toimenpiteet	Talousjohtaja Kaupunginlakimies

KH 27.01.2025 § 21
798/10.00.01.00/2024

Valmistelija	Kaupunginlakimies Roosa Aaltonen, roosa.aaltonen@savonlinna.fi , p. 050 401 7788 Talousjohtaja Hannele Pöykkölä, hannele.poykkola@savonlinna.fi , p. 050 575 8803
--------------	--

Selostus	<p>Tapahtumat kaupunginhallituksen 30.12.2024 § 431 päätöksen jälkeen:</p> <p>Kiinteistö Oy Schaumanintien Yritystalo on asetettu konkurssiin 2.1.2025 Etelä-Savon käräjäoikeuden päätöksellä velallisen hakemuksesta. Konkurssin alkamisen myötä:</p> <ul style="list-style-type: none">- Yhtiön omaisuus on siirtynyt konkurssipesään kuuluvaksi omaisuudeksi velkojien määräysvaltaan (KonkL 1:1.2 §).- Yhtiö on menettänyt oikeuden määrätä konkurssipesään kuuluvasta omaisuudestaan (KonkL 3:1 §).- Konkurssipesän hoitamista varten pesänhoitajaksi on määrätty Asianajaja Kalle Ervasti, jonka tehtävänä on realisoida omaisuus velkojien ohjeiden mukaisesti (KonkL 14:3.2 §).- Konkurssipesä pyrkii realisoimaan omaisuuden joutuisasti ja maksimoimaan realisointituloksen omaisuuteen kohdistuvien kulujen vähentämisen jälkeen.
----------	---

Konkurssipesän velkojat ja saatavat

Luettelo velkojista, takauksista ja kiinnityksistä on liitteenä A.

Kaupunki on konkurssipesän suurin velkoja yhteensä 2,7 miljoonan euron pääoman sekä siihen liittyvien korkojen ja kulujen osalta. Luku sisältää myös nyt maksuun tulevan Nordean takausvelan.

Kaupungin antamasta takauksesta tässä tapauksessa

Velkoja, tässä tapauksessa Nordea Bank Oyj, on 10.12.2024 tekemällään ilmoituksella eräännyttänyt takausvelan kaupunkiin nähden velallisen, Kiinteistö Oy Schaumanintien Yritystalon, maksuviivästyksen vuoksi. Kaupunki on velvollinen maksamaan Kiinteistö Oy Schaumanintien Yritystalon velan (PO 909 999,94 € korkoineen ja kuluineen, luoton nro 132920–24826) antamansa omavelkaisen takauksen perusteella.

Riippumatta velallisen maksuviivästyksestä, kaupungin takausvastuu olisi realisoitunut joka tapauksessa velallisen konkurssin johdosta, sillä konkurssi eräännyttää konkurssisaatavat velkojan ja velallisen välisessä suhteessa (KonkL 3:9 §), jolloin velkoja saa vaatia suoritusta takaajalta ilman velalliseen kohdistettua eräännyttämistointia (TakL 24.2 §).

Luoton pääoma on yhteensä 909 999,94 euroa. Tämän lisäksi maksettavaksi tulevat luottokorko (11 886,96 euroa), viivästyskorko (14 330,20 euroa), pankin kulut (64,60 euroa) ja perintäyhtiön kulut (50,0 euroa).

Savonlinnan kaupungin osuus yllä olevista on 95,22 % ja Enonkosken kunnan 4,78 %.

Savonlinnan kaupungin osuus maksuvaatimuksesta on siten 891 575,03 euroa, joka jakaantuu pääomaan ja kuluihin alla olevan mukaisesti:

pääoma 866 501,94 euroa
luottokorko 11 318,76 euroa
viivästyskorko 13 645,21 euroa
pankin kulut 61,51 euroa
perintäyhtiön kulut 47,61 euroa

Takausvelan maksupäivä on 28.1.2025, jonka suorittamisesta vastaa talousjohtaja.

Kaupungin edunvalvonta konkurssissa

Kaupungin edunvalvonnan tavoitteissa tulee ottaa huomioon, että kaupunginhallitus (25.11.2024 § 385) ja tekninen lautakunta (5.11.2024 § 227) päättivät, ettei kaupunki hanki puheena olevaa kiinteistöä (kt: 740-9-100-24) omistukseensa. Kyseiset päätökset ovat lainvoimaisia.

Kaupungin edun näkökulmasta keskeistä on varmistaa saavutettavissa oleva taloudellinen säästö

- turvaamalla kaupungin saatavat
- välttämällä tulevaisuudessa syntyviä turhia kustannuksia

Kaupungilla on kaikkien maksamiensa takausvastuiden perusteella maksamaansa määrää vastaava takaussaatava konkurssipesältä.

Takausvelan suorittaessaan kaupungista ei tule kiinteistönomistajaa. Sen sijaan kaupungille syntyy maksamaansa määrää vastaava saatava konkurssipesältä takauslain 28 §:n perusteella. Takauslain perusteella kaupungilla on oikeus saada takaussaatavalleen suoritus velallisen antamasta päävelan vakuutena olevasta omaisuudesta (tässä tapauksessa panttina olevasta kiinteistöstä 740-9-100-24) siltä osin kuin velkojan saatava on maksettu.

Koska kiinteistö on kiinnitetty Nordean saatavien vakuudeksi ns. yleisvakuudella parhaalla etusijalla ja koska Nordealla on edelleen edellä mainitun takausmaksun maksamisenkin jälkeen saatava konkurssipesältä, Nordea säilyy panttivelkojana konkurssipesässä.

Hyvä pesänhoitotapa vaatii, että panttiomaisuuden hoidosta ja siitä aiheutuvien kustannusten maksamisesta sekä realisointitavasta sovitaan mahdollisimman aikaisessa pesänhoidon vaiheessa. Konkurssilain 17 luvun 8 §:n mukaan konkurssipesä saa myydä panttiomaisuutta vain, jos panttivelkojat siihen suostuvat. Jollei suostumusta saada, kauppa on mahdollinen vain tuomioistuimen luvalla tai ulosottokaaren mukaisessa järjestyksessä.

Jos konkurssipesä myy panttiomaisuutta pantinhaltijoiden suostumuksella, pesänhoitaja konkurssipesän edustajana allekirjoittaa kauppakirjan. Yleensä panttisaatavat maksetaan kauppahinnasta ja panttikirjat tai irtain pantti luovutetaan ostajalle. Panttioikeus voi jäädä rasittamaan myytyä kiinteistöä vain, jos ostaja ja velkoja ovat sopineet siitä, että ostaja ottaa panttisaatavan suorittamisen vastatakseen.

Vaihtoehdot takausvelan maksamisen suhteen

Vaihtoehto A: Kaupunki maksaa velan takauksen perusteella

Velkoja osallistuu konkurssipesän päätöksentekoon niillä saatavilla, jotka sillä päätöksenteon hetkellä on. Jos kaupunki suorittaa pankin saatavan takauksen perusteella, suoritus pienentää pankin äänioikeusmäärää ja vastaavasti suurentaa kaupungin. Tällä on vaikutus muun muassa panttiomaisuuden myynnin ja muiden konkurssipesän asioiden päätöksentekoon.

Vaihtoehto B: Kaupunki ei maksa velkaa takauksen perusteella

Pankilla on oikeus ryhtyä oikeudellisiin perintätoimiin kaupunkia kohtaan takaussitoumuksen perusteella. Maksamatta jättäminen suurentaa korko- ja muita kuluja.

Velallinen ei vapaudu vastaamasta niistä konkurssisaatavista, joille ei konkurssissa kerry täyttä suoritusta (KonkL 1:6 §) ja vaikka konkurssi raukeaisi esimerkiksi konkurssipesän varojen vähäisyyden vuoksi, velallisen velkavastuu ei lakkaa. Joka tapauksessa konkurssin lopputuloksella ei ole vaikutusta kaupungin takausvastuuseen, sillä velka on erääntynyt myös suhteessa kaupunkiin.

Vaihtoehdot panttiomaisuuden suhteen

Vaihtoehto C: Panttiomaisuuden hoito ja realisointi konkurssipesän toimesta

Päätösvaltaa panttiomaisuuden hoitamisen ja realisoinnin suhteen käyttävät ensisijassa pankki ja Savonlinnan kaupunki suurimpina velkojina ja pantinhaltijoina. Myös Enonkosken kunta on pantinhaltijan asemassa. Panttiomaisuuden hoito on mahdollista toteuttaa pesän lukuun siten, että hoidosta aiheutuvista kustannuksista vastaavat pantinhaltijat, mutta toisaalta myös saavat panttiomaisuudesta mahdollisesti saatavan tuoton. Samoin panttiomaisuuden realisointi on mahdollista toteuttaa konkurssipesän toimesta panttivelkojien suostumuksella.

Käytännössä katsoen panttiomaisuuden hoito ja realisointi kaupungin toimesta ei ole mahdollista, joten tarkoituksenmukaisinta on antaa pantin hoito ja realisointi konkurssipesälle, käytännössä pantinhoitosopimuksella. Tällöin konkurssipesällä on oikeus saada panttiomaisuuden hoidosta ja myymisestä aiheutuneet välttämättömät kustannukset tuotosta ja kauppahinnasta heti myynti- ja täytäntöönpanokulujen jälkeen. Näiden kulujen jälkeen mahdollisesti jäävä osuus eli nettotuotto tilitetään panttivelkojille viimeistään kauppahintaa jaettaessa (KonkL 17:6 ja 17:7). Ensimmäisenä osuuden saa parhaalla etusijalla oleva panttivelkoja.

Jotta konkurssipesä voi hoitaa panttiomaisuuden realisointia vapaaehtoisen kaupan kautta, kaupan ehtona tulee olla, että panttikirjat siirtyvät ostajalle rasittamattomina. Muussa tapauksessa kohteen kaupankäynti muodostuu käytännössä mahdottomaksi, eikä konkurssipesällä liioin ole velvollisuutta ryhtyä hoitamaan realisointia sellaisessa tilanteessa, jossa pesälle ei voi olla mitään hyötyä asiasta.

Kaupunki on takausvelan maksamisen jälkeen pankkia huonommassa etusijajärjestyksessä kiinteistön myynnistä saatavan kauppahinnan osalta. Kaupungin mahdollisuus saada jako-osuutta saatavilleen riippuu täysin kohteesta saatavasta kauppahinnasta. Toisaalta kaupungilla suurimpana panttivelkojana on päätäntävaltaa siinä, mihin hintaan kohde myydään. On kuitenkin hyvin epätodennäköistä, että kaupunki saisi kohteesta täysimääräisen osuuden kaikille saatavilleen. Toisaalta jos jako-osuutta kaupungille ei kerry ollenkaan, ei kaupunki osallistu myöskään pantin hoidosta ja realisoinnista aiheutuneisiin kustannuksiin.

Kaupungin edun näkökulmasta paras vaihtoehto olisi saada kohde realisoitua konkurssipesän toimesta mahdollisimman hyvällä kauppahinnalla sellaiselle ostajalle, jolla on halu jatkaa ja kehittää kiinteistössä harjoitettavaa toimintaa.

Vaihtoehto D: Kaupunki lunastaa kiinteistön

On mahdollista, että kaupunki niin halutessaan lunastaisi kiinteistön itselleen ja tämä vaihtoehto on kaupungille esitetty keskusteluissa pesänhoitajan kanssa. Käytännössä tämä tarkoittaisi sitä, että kaupunki maksaisi pankin velan, josta kiinteistö on vakuutena (PO 193 196,56 € + korot ja kulut).

Tähän asti keskusteluja pesänhoitajan kanssa on käyty toteuttaen kaupunginhallituksen (25.11.2024 § 385) ja teknisen lautakunnan (5.11.2024 § 227) päätöksiä ja tahtotilaa siitä, ettei kaupunki hanki puheena olevaa kiinteistöä omistukseensa. Sinänsä perusteluissa, joiden vuoksi edellä mainittuihin ratkaisuihin päädyttiin, ei ole mikään muuttunut konkurssin johdosta.

Johtopäätökset

Takausvelan maksun osalta talousjohtaja ja kaupunginlakimies parhaan käsityksensä mukaisesti esittävät vaihtoehtoa A kaupungin edun kannalta parhaimmaksi ratkaisuksi selostusosassa esitetyillä perusteilla.

Edelleen he toteavat, että panttiomaisuuden suhteen vaihtoehto C on kaupungin teknisen lautakunnan 5.11.2024 § 227 ja kaupunginhallituksen 25.11.2024 § 385 päätösten mukainen, minkä perusteella konkurssivalvontaa jatketaan.

Toimivalta	Hallintosäännön 3 §:n 14 kohdan mukaan kaupunginhallitus vastaa kaupungin omaisuuden hoitamisesta ja sitä koskevasta ohjeistuksesta ellei tässä hallintosäännössä ole toisin määrätty. Hallintosäännön 45 §:n mukaan kaupunginhallitus antaa ohjeen raha- ja laskentatoimesta, laskutus- ja perintätoimesta, hankintaohjeesta sekä irtaimiston luetteloimisesta. Muutoin kunnan rahatoimesta vastaa kaupunginhallitus. Rahatoimen käytännön hoitamisesta vastaa talousjohtaja. Lisäksi hallintosäännön 76 §:n mukaan kaupunginlakimies vastaa kaupungin etujen valvonnasta konkurssissa kun taas takausvastuiden hallinnoinnista ja kaupungin etujen valvonnasta vakuuksien osalta vastaa talousjohtaja.
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Laine Janne
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus hyväksyy selostusosassa mainitut toimenpiteet ja valtuuttaa kaupunginlakimiehen solmimaan pantinhoitosopimuksen selostusosassa mainituin perustein.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Tiedoksi	Kaupunginvaltuusto
Toimenpiteet	Kaupunginlakimies Talousjohtaja