

Lainan myöntäminen Salon Kuntakiinteistöt Oy:lle

Kaupunginhallitus 27.11.2023 § 353

Valmistelija

Kaupunginlakimies Antti Mäkelä, antti.makela@salo.fi, 02 778 2302 ja talousjohtaja Maria Kulmala, maria.kulmala@salo.fi, 02 778 4017

Salon Kuntakiinteistöt Oy:n rahoitustarve

Salon Kuntakiinteistöt Oy tarvitsee lainaa voidakseen ostaa Kalliokodin asuin- ja toimitilat kiinteistöllä 734-768-1-22. Lainapääoma on 900.000 euroa ja laina-aika päättyy 31.12.2034.

Salon kaupunginvaltuusto päätti 17.4.2023 § 26 ostaa Kalliokodin asuin- ja toimitilat kiinteistöllä 734-768-1-22 perustettavan yhtiön lukuun. Kaupunginvaltuusto päätti 23.10.2023 § 78 perustaa Salon Kuntakiinteistöt Oy -nimisen yhtiön. Salon Kuntakiinteistöt Oy on yhtiö, jonka tehtävänä on yhtiömuodossa toimia Salon kaupungin kunnallisessa toiminnassa käytössä olleiden ja olevien kiinteistöjen hallinnoijana, vuokraajana ja myyjänä.

Yhtiö vuokraa hankkimansa toimitilat liikehuoneiston vuokrauksena edelleen. Tulevaisuudessa yhtiölle voidaan siirtää omistukseen tai hallintaan muitakin Salon kaupungin omistamia kiinteistöjä tai rakennuksia, joissa kaupungin suora omistus ei markkinaneutraliteetin ja siitä seuraavan yhtiöittämisveloitteen vuoksi enää ole mahdollista.

Rahoituskohteen arviointi

Salon Kuntakiinteistöt Oy:lle ostettava kohde on siitä 11.11.2022 saadun arvion mukaan 840 000 euron (+/- 15 %) arvoinen. Kohteessa on palvelutuotantoa, josta aiheutuvista kiinteistön käytön vuokranmaksuista tulee yhtiölle kassavirtaa. Vakuuskattavuus on riittävä ja myös kassavirran määrä riittää tämän hetkisen arvion mukaan rahoituskulujen hoitoon.

Sovellettava sääntely ja kaupungin rahoitusohjeet

Kuntalain 129 §:n mukaan kaupunki 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.

Lainoitettava yhtiö toimii tulevaisuudessa alueen kiinteistömarkkinoilla. Sen vuoksi on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. Tiivistetysti kyse on lainaehdojen markkinaehtoisuudesta, eli velallinen ei saa saada tuen luonteista etua lainan ehdoista verrattuna muihin markkinatoimijoihin.

Myönnettävän lainan keskeiset ehdot

Myönnettävän lainan määrä on 900.000 euroa. Yhtiön toiminnan sisältö tulee muuttumaan lähivuosina Salon kaupungin markkinakiinteistöjen hallinnoinnin muotoutuessa. Lainapääoman maksuehto on 10 vuotta ja se on kertalyhenteinen.

Laina on hinnaltaan sidottu euribor 12 kuukauden korkoon, lisättynä 1,50 prosenttiyksiköllä.

Lain myöntämisen ehtona on kiinteistöpankki parhaalla mahdollisella etusijalla 1,5 miljoonalle eurolle.

Lainasopimusluonnos on esityslistan oheismateriaalina.

Kaupunginvaltuusto on myöntänyt 17.4.2023 § 26 vuoden 2023 talousarvioon 110.000 euron lisämäärärahan kaupunginhallituksen käyttötalouteen (60.000 euroa varainsiirtovero sekä kuluja rekisteröintiin ja vuokraoikeuden siirtämiseen liittyen ja 50.000 euroa omavelkaisen takauksen kattamiseen), 840.000 euron lisämäärärahan investointiosaan projektille 9186 Makasiinintie 15 sekä 950.000 euron lisämäärärahan kohtaan pitkäaikaisten lainojen lisäys. Edellä mainitut kulut eivät tule toteutumaan vuonna 2023, koska kaupan toteutuminen siirtyy vuodelle 2024. Edellä mainittuihin tarkoituksiin ei ole varattu määrärahaa kaupungin talousarviossa vuodelle 2024, koska kauppa oli tarkoitus toteuttaa vuoden 2023 aikana.

Kaupan jälkeen yhdistykselle ei jää omaisuutta. Velkoja jää huomattava määrä. Kaupunki on suurin velkoja takausvastuun kattamisen jälkeen. Yhdistyksen toiminta on maksukyvyttömyysmenettelyssä ja yhdistys tulee lakkaamaan.

Kiskon kunta on antanut omavelkaisen takauksen Kiskon Vanhustentuki ry:n 1,3 miljoonan euron lainalle. Lainan jäljellä oleva pääoma on 1,2 miljoonaa euroa. Lainan myöntäjä on Lounaismaan Osuuspankki. Kyseinen laina kohdistuu lähes kokonaan Kalliokodin rakennuksiin. Kiskon Vanhustentukiyhdistyksen toiminnan loppuessa, taloudellisen tilanteen vaikutus Salon kaupungille on se, että kaupunki joutuu takaajana suorittamaan Kiskon Vanhustentuki ry:n lainan omavelkaisen takauksen.

Koska kyseessä on omavelkainen takaus, tulee Salon kaupungin maksaa velka takauksen perusteella kokonaisuudessaan, mikäli Kiskon vanhustentuki ry ei pysty velkaa suorittamaan. Mikäli Kalliokodin asuin- ja toimitilat saadaan myytyä, menisi pääosa kauppasummasta Lounaismaan Osuuspankin lainan lyhentämiseen ja Salon kaupunki joutuisi takaajana suorittamaan velan loppuosan siltä osin, kun velalle ei saataisi suoritusta Kalliokodin myynnistä. Tästä johtuen esitetään, että omavelkaisen takauksen kattamiseen myönnetään 50.000 suuruinen lisämääräraha. Tarvittavan määrärahan suuruus määräytyy yhdistyksen selvitysmiehen tekemän toimitilojen kauppahinnan osittelen jälkeen.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se</p> <ul style="list-style-type: none">- myöntää tarkoitusta varten vuoden 2024 talousarvioon 50.000 euron lisämäärärahan kaupunginhallituksen käyttötalouteen ja 900.000 euron lisämäärärahan kohtaan antolainasaamisten lisäys sekä 950.000 euron lisämäärärahan kohtaan pitkäaikaisten lainojen lisäys;- hyväksyy esityslistan oheismateriaalina olevan Salon kaupungin ja Salon Kuntakiinteistöt Oy:n välisen lainasopimuksen- valtuuttaa talousjohtajan hyväksymään lainan vastavakuuden. <p>Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.</p>
Päätös	<p>Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.</p> <p>Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.</p>
Tiedoksianto	<p>Toimistopalvelut Kaupunginvaltuuston käsittelyn jälkeen: Asianosaiset Talouspalvelut</p>

Esittelijä	Kaupunginhallitus
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto</p> <ul style="list-style-type: none">- myöntää tarkoitusta varten vuoden 2024 talousarvioon 50.000 euron lisämäärärahan kaupunginhallituksen käyttötalouteen ja 900.000 euron lisämäärärahan kohtaan antolainasaamisten lisäys sekä 950.000 euron lisämäärärahan kohtaan pitkäaikaisten lainojen lisäys;- hyväksyy esityslistan oheismateriaalina olevan Salon kaupungin ja Salon Kuntakiinteistöt Oy:n välisen lainasopimuksen- valtuuttaa talousjohtajan hyväksymään lainan vastavakuuden.
Päätös	Kaupunginvaltuusto hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Vs. talousjohtaja Talouspalvelut