

Omavelkaisen takauksen myöntäminen / Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Energiapuisto / takauspäätöksen muuttaminen

Kaupunginhallitus 04.03.2024 § 74
2279/02.05.07/2024

5508/03.034/2009

Kaupunginhallitus 14.9.2009 § 352

Liite Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Energiapuiston takaus-
hakemus/hallituksen päätös/jaetaan kokouksessa
Kaupunginhallituksen ote 8.6.2009

Kaupunginhallitus on liitteenä olevalla 8.6.2009 tekemällään päätöksellä päättänyt osoittaa yritysten toimitilojen toteuttamiseen varatusta määrärahasta 150.000 € perustettavan Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Energiapuiston osakepääomaksi. Kaupunki omistaa yhtiön 100 %:sti. Yhtiö on jo perustettu.

Nyt käsiteltävä toimitila- ja kehittämishanke liittyy edelleen Uudenkaupungin elinkeinorakenteen monipuolistamiseen. Hyväksyttävänä olevan strategian mukaan Uusikaupunki tulee jatkossa keskittymään myös erilaisiin energia-alan yrityksiin, niiden verkostoitumiseen ja toiminnan kehittämiseen. Energia-alan yritysten keskittymää on tarkoitus kehittää ja pystyttää Sannon alueelle Poraajantien seudun ja sen ja kaatopaikan väliselle alueelle. Tällä alueella on jo aloitettu maanrakennustyöt Rovina Oy:n ja Ramirakenne Oy:n toimitilojen rakentamiseksi.

Alueen perusyrietykseksi on neuvoteltu mm. alueellista ja valtakunnallista verkonrakennusta harjoittava Vertek Oy, joka toimii useammassa pisteessä Uudessakaupungissa ja naapurikunnissa, sekä myös eri puolilla Etelä-Suomea. Yrityksen työntekijämäärä on n. 100, joista n. 40 sijoittuu uuteen rakennettavaan 2600 m²:n toimipisteeseen. Vertek Oy:n omistavat yhdessä Vakka-Suomen Voima (73 %) ja Rauma-Energia (23 %). Keskittämisen tavoitteena on yrityksen kannattavuuden ja toimintaedellytysten olennainen parantaminen, sekä uusien liiketoimintamahdollisuuksien luominen, mm. syntyvää verkostoa hyväksi käyttäen. Tiloja koskeva vuokrasopimus on hyväksytty yhtiön hallituksessa ja se on myös jo allekirjoitettu.

Samaan kokonaisuuteen on tarkoitus toteuttaa lisäksi n. 1000 m²:n toimitilahanke, jonka kustannusarvio on n. 1 milj. €. Tämä tarjoaa tilat useammalle, arviolta neljälle yritykselle. Neuvottelut yritysten sijoittumisesta ovat parhaillaan käynnissä. Yritykset ovat pääasiassa energia-alan yrityksiä.

Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Energiapuisto on siis Uudenkaupungin kaupungin konserniin kuuluva kiinteistöyhtiö, jonka osakepääoma on kokonaan maksettu.

Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Energiapuisto toimitilahankkeen kokonaisrahoitustarve on 3.200.000 euroa. Yhtiö rakennuttaa

teollisuus- ja toimistorakennuksen, jonka ensimmäisen vaiheen pinta-ala on n. 2.600 m² ja toisen välittömästi ykkösvaiheen rakentamisen jälkeen toteutettavan teollisuusrakennuksen laajuus on noin 1.000 m². Tilat vuokrataan energia-alan yrittäjille.

Uudenkaupungin kaupungin talousosasto kilpailutti tarvittavan lainan Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Energiapuiston toimeksiannosta. Yhtiö on lainanottaja ja tekee lainapäätöksen.

Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Energiapuisto pyysi tarjousta seuraavasta lainasta:

Vaihtoehto I

Lainamäärä	3.200.000 euroa
Laina-aika	5 vuotta
Lainannosto	yhdessä tai useammassa erässä
Takaisinmaksu	kerralla 5 vuoden kuluttua
Korko	6 tai 12 kk viitekorko
Koronlaskutapa	tod/360 pv, 30/360 pv
Koronmaksukausi	6 tai 12 kk

Vaihtoehto II

Lainamäärä	3.200.000 euroa
Laina-aika	5 vuotta
Lainannosto	yhdessä tai useammassa erässä
Takaisinmaksu	kerralla 5 vuoden kuluttua
Korko	5 vuoden viitekorko
Koronlaskutapa	tod/360 pv, 30/360 pv
Koronmaksukausi	6 tai 12 kk
Korkoindikaatio	4.9.2009 klo 13.00

Vaihtoehto III

Lainamäärä	3.200.000 euroa
Laina-aika	15 vuotta
Lainannosto	yhdessä tai useammassa erässä
Takaisinmaksu	puolet lainasta lyhennetään laina-aikana tasalyhennys 1-2 kertaa vuodessa ensimmäinen lyhennys 31.12.2011 Loppuosa laina-ajan päättyessä
Korko	6 tai 12 kk viitekorko
Koronlaskutapa	tod/360 pv, 30/360 pv
Koronmaksukausi	6 tai 12 kk

Vaihtoehto IV

Lainamäärä	3.200.000 euroa
Laina-aika	30 vuotta
Lainannosto	yhdessä tai useammassa erässä
Takaisinmaksu	1-2 kertaa vuodessa tasalyhennys
Korko	6 tai 12 viitekorko
Koronlaskutapa	tod/360 pv, 30/360 pv
Koronmaksukausi	6 tai 12 kk

Tarjouksen jättivät Kuntarahoitus Oyj, Kuntien Eläkevakuutus, Nordea Pankki Suomi Oyj ja Pohjola Pankki Oyj. Lainoituksen ehtona oli kaikilla kaupungin omavelkainen takaus.

Tarjousten saannin jälkeen yhtiö on vielä tarkistanut laina-ajan 25 vuodeksi ja muuttanut lyhennysohjelmaansa. Se on vahvistanut, että uusi suunnitelma sopii rahoittajalle.

Yhtiö on päättänyt ottaa lainan ja pyytää siihen kaupungin takausta.

Lainanantaja	Kuntarahoitus Oyj
Lainamäärä	3.200.000
Laina-aika	25 vuotta
Korko	sidotaan kuntarahoituksen 6 kuukauden eu-ribor-viitekorkoon lisättynä 0,700 %-yksikön marginaalilla (4.9.2009 korko olisi ollut 1,769 % p.a. sisältäen marginaalin). Marginaali nousee 10 vuoden kuluttua 0,850 %-yksikköön.
Takaisinmaksu/ Lyhennysohjelma	Ensimmäinen lyhennys vuonna 2012 Vuosina 4-15 lainasta lyhennetään 50 % ja vuosina 16-25 samoin 50 % Em. mainitun lyhennysohjelman mukaiset lyhennykset maksetaan 2 kertaa vuodessa tasalyhennyksenä

Yhtiö hakee kiinteistöön 3.200.000 euron määräiset kiinnitykset, jotka pantataan Uudenkaupungin kaupungille edellä mainitun takauksen vakuudeksi.

Kaupunginvaltuusto on aikaisemmin tehnyt takauspäätökset Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Satamanportin (5 milj. €) ja Kiinteistö Oy Sannonhallin (5,5 milj. €) toimitilahankkeissa. Tämänhetkisen arvion mukaan ko. hankkeet saadaan toteutettua yhteensä n. 1,6 milj. € arvioitua halvemmalla, koska kustannusarvio on laskenut viime loppuvuoden arviosta n. 15 %. Näin nyt tehtävä takauspäätös nostaa kaupungin teoreettista takausvastuuta ainoastaan n. 1,6 milj. €.

Rakennushanke työllistää n. 20 eri rakennusalan ammattimiestä suunnilleen vuoden ajaksi.

Energia-alan yritysten keskittymästä laaditaan muistio, joka esitellään kaupunginhallituksen kokouksessa ja liitetään kaupunginhallituksen pöytäkirjaan.

Lisätietoja: talousjohtaja Anne Takala, gsm 0500-757 657

Ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunki myöntää omavelkaisen takauksen seuraavalle Kiinteistö Oy Energiapuiston lainalle:

Lainanantaja	Kuntarahoitus Oyj
--------------	-------------------

Lainamäärä	3.200.000
Laina-aika	25 vuotta
Korko	sidotaan kuntarahoituksen 6 kuukauden eu-ribor-viitekorkoon lisättynä 0,700 %-yksikön marginaalilla (4.9.2009 korko olisi ollut 1,769 % p.a. sisältäen marginaalin). Marginaali nousee 10 vuoden kuluttua 0,850 %-yksikköön.
Takaisinmaksu/ Lyhennysohjelma	Ensimmäinen lyhennys vuonna 2012 Vuosina 4-15 lainasta lyhennetään 50 % ja vuosina 16-25 samoin 50 % Em. mainitun lyhennysohjelman mukaiset lyhennykset maksetaan 2 kertaa vuodessa tasalyhennyksenä

Takauksesta ei peritä provisiota.

Samalla kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että vastavakuudeksi Kiinteistö Oy Energiapuiston tulee antaa kaupungille 3.200.000 euron kiinnitys yhtiön omistamiin rakennuksiin ja rakennelmiin sekä niiden tontteihin ja maa-alueisiin.

Käydyn keskustelun aikana Rainer Tähtinen Seppo Maikolan kannattamana ehdotti, että omavelkaisen takauksen myöntämistä ei esitetä tässä vaiheessa kaupunginvaltuustolle ennen kuin neuvottelut on käyty ja sopimukset tehty muiden alueelle tulevien yritysten kanssa.

Päätettyään keskustelun puheenjohtaja totesi, että sen aikana oli tehty pohjaehdotuksena olevasta talousjohtajan ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus, joten oli äänestettävä.

Äänestysmenettelyksi hyväksyttiin nimenhuutoäänestys. Ne, jotka kannattivat talousjohtajan ehdotusta, äänestivät "jaa" ja Tähtisen ehdotusta kannattavat "ei".

Suoritettussa äänestyksessä annettiin yhdeksän (9) jaa-ääntä ja kaksi (2) ei-ääntä.

Päätös:

Kaupunginhallitus päätti äänestyksen jälkeen äänin 9-2 hyväksyä talousjohtajan tekemän ehdotuksen.
Äänestysluettelo liitteenä.

Merkittiin, että esittelijä poisti valmistelutekstin viimeisen kappaleen.

Merkittiin, että kaupunginjohtaja Kari Koski sekä hallinto- ja kehitysjohtaja Ossi Pelttari poistuivat esteellisinä tämän asian käsittelyn ajaksi. Esittelijänä ja pöytäkirjanpitäjänä toimi talousjohtaja Anne Takala.

Kaupunginvaltuusto 28.9.2009 § 131

Liitteet Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Energiapuiston
takaus- hakemus/hallituksen päätös
Kaupunginhallituksen ote 8.6.2009

Ehdotus: Kaupunginvaltuusto päättää myöntää omavelkaisen
takauksen seuraavalle Kiinteistö Oy Energiapuiston lainalle:

Lainanantaja	Kuntarahoitus Oyj
Lainamäärä	3.200.000
Laina-aika	25 vuotta
Korko	sidotaan kuntarahoituksen 6 kuukauden eu- ribor-viitekorkoon lisättynä 0,700 %- yksikön marginaalilla (4.9.2009 korko olisi ollut 1,769 % p.a. sisältäen marginaalin). Marginaali nousee 10 vuoden kuluttua 0,850 %-yksikköön.
Takaisinmaksu/ Lyhennysohjelma	Ensimmäinen lyhennys vuonna 2012 Vuosina 4-15 lainasta lyhennetään 50 % ja vuosina 16-25 samoin 50 % Em. mainitun lyhennysohjelman mukaiset lyhennykset maksetaan 2 kertaa vuodessa tasalyhennyksenä

Takauksesta ei peritä provisiota.

Samalla kaupunginvaltuusto päättää, että vastavakuudeksi
Kiinteistö Oy Energiapuiston tulee antaa kaupungille 3.200.000
euron kiinnitys yhtiön omistamiin rakennuksiin ja rakennelmiin sekä
niiden tontteihin ja maa-alueisiin.

Käydyn keskustelun aikana valtuutettu Tähtinen Valkosen
kannattamana ehdotti, että takausta ei myönnetä.

Päätettyään keskustelun puheenjohtaja totesi, että sen aikana oli
tehty pohjaehdotuksena olevasta kaupunginhallituksen
ehdotuksesta poikkeava ehdotus, jota oli kannatettu.
Puheenjohtaja teki keskustelusta yhteenvedon, joka hyväksyttiin.
Tämän jälkeen puheenjohtaja esitti toimitettavaksi
nimenhuutoäänestyksen, jossa kaupunginhallituksen ehdotusta
kannattavat äänistivät "jaa" ja Tähtisen ehdotusta kannattavat
"ei". Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 40 jaa-ääntä ja 3 ei-ääntä.

Päätös: Kaupunginvaltuusto päätti äänestyksen jälkeen äänin 40-3 hyväksyä kaupunginhallituksen tekemän ehdotuksen. Äänestysluettelo liitteenä.

Pöytäkirjaan merkittiin, että kaupunginjohtaja Kari Koski, hallinto- ja kehitysjohtaja Ossi Peltari poistuivat esteellisenä paikaltaan asian käsittelyn ajaksi. Pöytäkirjaa piti talousjohtaja Anne Takala.

Kaupunginhallitus 04.03.2024 § 74

Valmistelija: Talousjohtaja Anne Takala
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Energiapuisto on 31.5.2022 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt hallinnanjakosopimuksella määritellyn osan osoitteessa Poraajantie 5A, 23500 Uusikaupunki sijaitsevasta rakennuksesta ja 63 % tontin 895-18-15-2 vuokraoikeudesta Vertek Oy:lle.

Kauppahinta oli 1 250 000 euroa ja sillä lyhennettiin Kuntarahoituksen yhtiölle myöntämää lainaa 29.12.2022. Ylimääräisen lyhennyksen yhteydessä lainan maksuohjelmaa ei kuitenkaan muutettu, vaan lyhennysohjelma säilyi alkuperäisenä, ja lainan laina-aika lyheni päättymään 15.5.2027. Lainan tämänhetkinen pääoma on 534 810 euroa.

Yhtiön myytyä suuren osan rakennuksesta myös sen vuokratulot laskivat. Kiinteistöyhtiö on sen neuvotellut Kuntarahoitus Oyj:n kanssa lyhennysohjelman muuttamisesta. Kuntarahoitus Oyj on myöntänyt maksuohjelman muutoksen Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Energiapuistolle myönnettyyn lainaan 14137/09 pääomaltaan 534 810 euroa seuraavasti:

- Laina-aikaa jatketaan siten, että lainan viimeinen eräpäivä on 12.5.2034 (alkuperäinen laina-aika) ja vuosilyhennykset ovat yhteensä 35 000 euroa.
- Lyhennykset maksetaan puolivuositain, 12.5. ja 12.11., lyhennyserä on 17 500 euroa.
- Lainan viimeinen erä on normaalia lyhennyserää suurempi ollen noin 202 500 euroa.

Kuntarahoitus Oyj edellyttää takaajalta uutta uuden lyhennysohjelman mukaista takauspäätöstä lainalle 14137/09.

Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Energiapuiston hallitus pyytää Uudenkaupungin kaupungilta omavelkaista ja 100 % takausta lainalle 14137/09 pääomaltaan 534 810 euroa.

Kuntarahoitus Oyj edellyttää takauksen kattavan lainan pääoman 100 % ja lainan pääoman lisäksi korot, viivästyskorot, kulut sekä muut mahdolliset lainan liitännäiskustannukset. Takauksen pitää olla täysimääräisenä voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut ovat lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin. Takauksen tulee olla takauksensaajalle ehdoton.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus
- päättää ottaa lisäasian käsittelyyn ja
- esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättää myöntää omavelkaisen takauksen Kiinteistö Oy Energiapuiston lainalle 14137/09 seuraavin ehdoin:

Lainantaja Kuntarahoitus Oyj
Lainamäärä enint. 535 000 euroa
Laina-aika lainan viimeinen eräpäivä on 12.5.2034
Lyhennykset puolivuositain
Viimeinen maksuerä on noin 205 000 euroa.

Takaus kattaa lainan pääoman 100 % ja sen liitännäiskustannukset (lainan korot, viivästyskorot, muut kulut ja maksut).

Takaus on voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle.

Vastavakuutena kaupunki saa Kiinteistö Oy Energiapuiston antaman 800 000 euron kiinnityksen yhtiön omistamiin rakennuksiin ja rakennelmiin sekä niiden tontteihin ja maa-alueisiin.

Kaupunki perii takauksesta vuosittain 0,6 %:n provision.

Puheenjohtaja kysyi, voidaanko lisäasia ottaa käsittelyyn.

Päätös: Kaupunginhallitus päätti
- ottaa lisäasian käsittelyyn
- hyväksyä päätösehdotuksen yksimielisesti.
