

Kaupunginhallitus
Valtuusto

§ 73
§ 11

06.04.2020
20.04.2020

Lainan myöntäminen Keulink Kiinteistöt Oy:lle

117/02.05.03/2020

KH 06.04.2020 § 73

Keulink Kiinteistöt Oy on Keuruun kaupungin kokonaan omistama kiinteistöyhtiö.

Yhtiö on ostamassa Kiinteistö Oy Hotelli Keuruselkä-nimisen yhtiön osakekannan. Ostettavan kiinteistöyhtiön omistamat tilat vuokrataan hotellitoimintaa jatkavalle yritykselle.

Yhtiön hallitus pyytää Keuruun kaupungilta 500.000 €:n lainaa, jolla rahoitetaan osakkeiden osto (200.000 €) ja korjausinvestointeja (300.000 €).

Yhtiön kanssa on neuvoteltu seuraavat lainaehdot:

- lainamäärä 500.000 €
- laina-aika 8 vuotta
- korko Euribor 12 kk + 0,45 %-yksikköä, korko vähintään marginaalin suuruinen
- lyhennykset ja korko puolivuositain
- lainan vakuutena ostettavan yhtiön osakkeet

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädettyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla.

Hankkeeseen sisältyvää riskiä on syytä arvioida sekä Keuruun kaupunkiin että koko kaupunkikonsernin näkökulmasta.

Myönnettäväksi esitettävä laina ei aiheuta merkittävää riskiä Keuruun kaupungille. Lainamäärä ei ole niin suuri, että siitä mahdollisesti realisoituva riski vaarantaisi kaupungin kyvyn vastata lakisääteisistä tehtävistä. Lisäksi on huomioitava, että Keulink Kiinteistöt Oy on kokonaan Keuruun kaupungin omistama yhtiö, joka on kyennyt hoitamaan lainansa sovitusti. Vuonna 2019 Keuruun kaupungin takausvastuut Keulink Kiinteistöt Oy:lle vähenivät 1.150.812 €. Lainan vakuudeksi esitetään ostettavan yhtiön osakkeiden panttaamista Keuruun kaupungille.

Konsenin näkökulmasta tarkasteltuna on syytä arvioida, millaisen riskin hanke muodostaa Keulink Kiinteistöt Oy:lle ja siten koko konsernille.

Pöytäkirjan tarkastajat:

Kaupunginhallitus
Valtuusto

§ 73
§ 11

06.04.2020
20.04.2020

Jos tilat vuokraavan yhtiön liiketoiminta toteutuu suunnitellusti, se pystyy vastaamaan velvoitteistaan Keulink Kiinteistöt Oy:lle. Mikäli näin ei kuitenkaan käy, Keulink Kiinteistöt Oy:lle muodostuu ongelma, etenkin siinä tilanteessa, että uutta operaattoria ei onnistuttaisi saamaan. Tällöin Keulink Kiinteistöt Oy:n talous heikkenee. Tällöin voisi syntyä myös tilanne, jossa ostettavan kiinteistöyhtiön omistamaa rakennuskantaa jouduttaisiin purkamaan, mistä aiheutuvat kustannukset olisivat n. 0,5 milj. euroa.

Toisaalta on huomattava se, että ostettavan kiinteistöyhtiön omistuksessa on rakennuksien lisäksi n.11 ha maa-aluetta ja rantaviivaa n. 700 m. Tämän vuoksi olisi kohtuullista olettaa, että ainakin pitkällä aikavälillä maa-alueiden arvo olisi mahdollisia syntyneitä kustannuksia suurempi.

Keuruun kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus päättää lainan myöntämisestä. Koska asiaa ei ole huomioitu vuoden 2020 talousarviossa, lainapäätös on vietävä valtiuston hyväksyttäväksi.

Valmistelija: talousjohtaja Tero Mäkelä, puh. 040 504 3789.

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle 500.000 €:n lainan myöntämistä Keulink Kiinteistöt Oy:lle edellä todetuin ehdoin.

Keskustelun aikana Emilia Koikkalainen esitti, että asia jätetään pöydälle, kunnes yhtiö on tehnyt kattavan riskikartoituksen. Esitys ei saanut kannatusta, joten se raukesi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Emilia Koikkalainen jätti päätöksestä eriävän mielipiteen:

Keulink Kiinteistöjen hallitus ei ole vielä ehtinyt käsitellä riskikartoitustaan perusteellisesti. Tässä vaiheessa riskejä Keulink Kiinteistöjen taloudelle ei voida riittävällä tavalla arvioida.

VALT 20.04.2020 § 11

Valtuutettu Tuomo Riikonen ilmoitti olevansa esteellinen (yhteisöjäävi: Riikonen on Keulink Kiinteistöt Oy:n hallituksen jäsen) ja siirtyi yleisön joukkoon asian käsittelyn ajaksi.

Keskustelun kuluessa valtuutettu Tapio Paappanen esitti, että päätösehdotukseen tehtäisiin muutamia lisäyksiä:

1) Keulink Kiinteistöt Oy hankkii kahdelta kiinteistöalan asiantuntijalta

Pöytäkirjan tarkastajat:

Kaupunginhallitus
Valtuusto

§ 73
§ 11

06.04.2020
20.04.2020

tiedon ostettavan kohteen taloudellisesta arvosta sekä
2) teettää rakennusalan asiantuntijalla perusteellisen kuntoarvion hotel-
likiinteistöstä
3) 300 000 euron korjausmäärärahasta laaditaan suunnitelma
4) raportointivelvollisuus kaupunginhallitukselle kuukausittain projektin
etenemisestä
5) kaupunginhallitukselle velvoite antaa vähintään puolivuositain selon-
teko valtuustolle miten prosessi etenee.

Valtuutettu Emilia Koikkalainen kannatti Paappasen esitystä.

Koikkalainen esitti, että lainan myöntämiselle tulisi asettaa ehtoja.
Päätöstä tehtäessä on huomioitava kuntalain asettamat vaatimukset
kunnan toimimiselle markkinoilla ja toimittava kuntalain 128 §:n ja 130
§:n edellyttämällä tavalla. Keulink Kiinteistöt Oy:n tulisi pyytää
puolueettoman arvioijan arvio kiinteistön käyvästä arvosta vuokra-/lu-
nastussopimuksen markkinaehtoisen hinnan määrittämistä varten.

Koikkalaisen esitys ehdollisesta lainan myöntämisestä ei saanut kan-
natusta, joten se raukesi.

Markku Puro esitti, että yksimielisen päätöksen aikaansaamiseksi val-
tuuston päätökseen liitetään valtuuston ponsi: Keulink Kiinteistöt Oy
selvittää osakekauppaan liittyvät riskit kaupunginhallitukselle.

Valtuutettu Tapio Paappanen kannatti Puron esitystä ja perui aikai-
semmin esittämänsä viiden kohdan lisäyksen päätösehdotukseen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätettiin yksimielisesti liittää päätökseen valtuuston ponsi: Keulink
Kiinteistöt Oy selvittää osakekauppaan liittyvät riskit kaupunginhallituk-
selle.

Eriävä mielipide

Valtuutettu Emilia Koikkalainen jätti päätöksestä eriävän mielipiteen:
Valtuustolle annettujen tietojen pohjalta ei voida arvioida riittävästi
hankkeen riskejä Keulink Kiinteistöt Oy:lle. Lisäksi annettujen tietojen
pohjalta herää epäily, ettei kiinteistöyhtiön ostaminen ja vuokraami-
nen täytä kuntalain ehtoja markkinaehtoisuuden määrittelystä ja pitää
siten sisällään riskin kielletystä valtionavusta.

Oheisaineisto

Keulink Kiinteistöt Oy:n hallituksen kokouksen 31.3.2020
pöytäkirjanote § 7

Pöytäkirjan tarkastajat: