

Fullmäktige 23.10.2023 § 118

§ 118

Beviljande av stadens proprieborgen för Esbo bostäder Ab:s lån för ombyggnad på Jordklotsgatan 3

Beredning och upplysningar:
Arolainen Eveliina
Nieppola Tommi
fornamn.efternamn@esbo.fi
Telefon 09 816 21

Förslag

Föredragande
Stadsstyrelsen

Fullmäktige

1
beviljar stadens proprieborgen på 100 procent för den individualiserade huvudförpliktelsen och tillhörande kostnader (räntor, dröjsmålsräntor, kostnader och avgifter) för lån som lyfts för ombyggnaden av Jordklotsgatan 3 enligt följande:

Låntagare: Esbo bostäder Ab.

Långgivare: upphandlas.

Lånebelopp: högst 9 264 150,00 euro som ett eller flera lån.

Lånetid: 20 år efter att lånet lyfts. Borgen är i kraft högst 6 månader efter lånetidens utgång.

Amortering: rak amortering halvårsvis.

Lånets räntegrund: 6 eller 12 månaders euribor eller 3, 5, 7 eller 10 års fast ränta eller annan allmän referensränta.

Säkerhet: staden ska som säkerhet för borgen få en fastighetsinteckning som är 1,3 gånger lånebeloppet.

Provision: staden uppbär 0,05 procent av lånets medelsaldo per år.

2
befullmäktigar stadsdirektören att avtala om sådana ringa ändringar i villkoren för huvudförpliktelsen som kräver borgensmannens tillstånd. Dessa små ändringar kan till exempel gälla:

- en ändring av schemalaggnings av amorteringarna och ränteposterna på ett sätt som inte påverkar den ursprungliga återbetalningstiden,
- en ändring av referensräntan,
- en ändring av marginalen.

Behandling

Beslut

Fullmäktige:
Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

Redogörelse

Esbo bostäder Ab:s grundläggande uppgift är att hyra ut trivsamma bostäder till ett rimligt pris, att betjäna kunder smidigt och att hålla fastigheterna i skick. Bolaget är icke-vinstdrivande och delar således inte ut dividend eller medel ur fonden för fritt eget kapital. Esbo stad äger hela bolaget.

Esbo bostäder Ab inledde år 2023 ombyggnaden av en fastighet som byggts 1979 på Jordklotsgatan 3. Jordklotsgatan 3 är ett flervåningshus med 77 lägenheter i stadsdelen Olars i Esbo. Huset byggdes 1979 och ombyggdes 2000. Lägenhetsytan är 4 234,00 m². Bostäderna är 1 rum + kokvrå, 1 rum + kök, 2 rum + kök, 3 rum + kök och 4 rum + kök. I huset finns 431,5 m² affärslokaler.

Ombyggnaden omfattar i huvudsak renovering och inglasning av balkongerna, fullständig renovering av interiörerna (bostäder, allmänna lokaler, kök, badrum och affärslokaler), reparation av yttertaken (fem hus) samt justering av VVSE-systemen. De omfattande gårdsområdena istandsätts i sin helhet. Tekniken under gårdarna förnyas (avlopps- och värmerören). Täckdikena för alla hus förnyas.

Ombyggnaden kostar 10 899 000 euro, det vill säga 2 336 euro per m² lägenhetsyta. Kostnadsförslaget grundar sig på en upphandling i maj 2023. Fem anbud lämnades in, av vilka anbudet av NHK Rakennus Oy var det förmånligaste.

Banklån (85 procent)	9 264 150,00 euro
Esbo bostäder Ab:s självfinansieringsandel (15 procent)	1 634 850,00 euro
Sammanlagt	10 899 000,00 euro

Byggandet inleds i början av september 2023.

Esbo bostäder Ab ansöker om proprieborgen av Esbo stad för ett lån på 9 264 150,00 euro med rak amortering. Lånetiden är högst 20 år. Långgivaren väljs genom upphandling.

Bedömning av borgen med stöd av 129 § i kommunallagen och EU:s bestämmelser om statligt stöd

Enligt 129 § i kommunallagen får kommunen bevilja borgen för en sammanslutning som bedriver verksamhet i ett konkurrensläge på marknaden om sammanslutningen hör till kommunkoncernen. Esbo stad äger Esbo bostäder Ab till 100 procent och bolaget hör till Esbokoncernen som dottersammanslutning i enlighet med 6 § i kommunallagen.

Enligt 129 § i kommunallagen får borgen som beviljats av kommunen inte äventyra kommunens förmåga att svara för sina lagstadgade uppgifter. Kommunen får inte bevilja borgen om den är förenad med en betydande ekonomisk risk. Kommunens intressen ska tillgodoses med tillräckliga motsäkerheter. Enligt den utredning som erhållits medför borgen inte någon betydande ekonomisk risk, den äventyrar inte Esbo stads förmåga att svara för sina lagstadgade uppgifter och Esbo stads intressen tryggas genom tillräckligt täckande motsäkerheter.

Enligt fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (artikel 107.1 i EUF-fördraget) gäller följande: "1. Stöd som ges av en medlemsstat eller med hjälp av statliga medel, av vilket slag det än är, som snedvrider eller hotar att snedvrیدا konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion, är oförenligt med den inre marknaden i den utsträckning det påverkar handeln mellan medlemsstaterna, om inte annat föreskrivs i fördragen."

EU:s regler om statligt stöd tillämpas, om alla kännetecken för statligt stöd uppfylls: 1) offentliga medel kanaliseras till offentliga eller privata företag; 2) det är fråga om en selektiv fördel, det vill säga endast vissa företag gynnas; 3) åtgärden snedvrider eller hotar att snedvrیدا konkurrensen genom att gynna stödmottagaren och 4) åtgärden påverkar handeln mellan medlemsstaterna.

Kommissionen har gett ett tillkännagivande (EUT 2016/C 262/01) om begreppet statligt stöd. I tillkännagivandet konstateras (punkt 196) bland annat att kommissionen i ett antal beslut, med hänsyn till de särskilda omständigheterna i de berörda ärendena, har ansett att åtgärden haft en rent lokal verkan och därför inte påverkat handeln mellan medlemsstaterna. Det är frågan om ett rent lokalt projekt. Borgen påverkar inte handeln mellan medlemsstaterna.

Beslutshistoria

Stadsstyrelsen 4.9.2023 § 230

Förslag

Föredragande

Stadsdirektör Mäkelä Jukka

Stadsstyrelsen föreslår att fullmäktige

1

beviljar stadens proprieborgen på 100 procent för den individualiserade huvudförpliktelsen och tillhörande kostnader (räntor, dröjsmålsräntor, kostnader och avgifter) för lån som lyfts för ombyggnaden av Jordklotsgatan 3 enligt följande:

Låntagare: Esbo bostäder Ab.

Långgivare: upphandlas.

Lånebelopp: högst 9 264 150,00 euro som ett eller flera lån.

Lånetid: 20 år efter att lånet lyfts. Borgen är i kraft högst 6 månader efter lånetidens utgång.

Amortering: rak amortering halvårsvis.

Lånets räntegrund: 6 eller 12 månaders euribor eller 3, 5, 7 eller 10 års fast ränta eller annan allmän referensränta.

Säkerhet: staden ska som säkerhet för borgen få en fastighetsinteckning som är 1,3 gånger lånebeloppet.

Provision: staden uppbär 0,05 procent av lånets medelsaldo per år.

2

befullmäktigar stadsdirektören att avtala om sådana ringa ändringar i villkoren för huvudförpliktelsen som kräver borgensmannens tillstånd. Dessa små ändringar kan till exempel gälla:

- en ändring av schemalaggnings av amorteringarna och ränteposterna på ett sätt som inte påverkar den ursprungliga återbetalningstiden,
- en ändring av referensräntan,
- en ändring av marginalen.

Behandling

Beslut

Stadsstyrelsen:

Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Beslutshistoria

Bilaga

Tilläggsmaterial

- Ote pöytäkirjasta 21.6.2023 kohta 8.2 Investointi (ID 413932)

För kännedom