

Kaupunginhallitus 22.09.2025

Kaupungin omavelkaisen takauksen myöntäminen Espoon Asunnot Oy:n otettavalle lainalle peruskorjausta varten kohteessa Konstaapelinkatu 3 (Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Arolainen Eveliina

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Mykkänen Kai

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto

1
myöntää kaupungin 100 prosentin omavelkaisen takauksen yksilöidystä päävelasta ja sen liitännäiskustannuksista (korot, viivästyskorot, kulut ja maksut) seuraavasti:

Lainan saaja: Espoon Asunnot Oy.

Lainan antaja: kilpailutuksen perusteella.

Lainan määrä: enintään 5 723 000 euroa, yhtenä tai useampana lainana.
Laina-aika: 20 vuotta lainan nostamisesta. Takaus on voimassa korkeintaan 6 kuukautta laina-aikaa pidempään.

Lyhennykset: tasalyhennykset puolivuositain.

Lainan korkoperuste: 6 tai 12 kk:n euribor tai 3, 5, 7 tai 10 vuoden kiinteä korko tai muu yleisesti käytössä oleva viitekorko.

Vakuus: päättää, että takauksen vakuudeksi kaupungin tulee saada kiinteistökiinnitys, jonka suuruus on 1,3 kertaa lainojen määrä.

Takausprovisio: takauksista peritään takausprovisiota 0,05 % p.a. laskettuna lainan keskisaldolle.

2
valtuuttaa kaupunginjohtajan sopimaan sellaisista vähäisistä päävelan ehtojen muutoksista, joihin vaaditaan takaaajan suostumus. Tällaisia vähäisiä muutoksia voivat olla esimerkiksi:

- lainan lyhennys- ja korkoerien maksujakson muuttaminen siten, ettei alkuperäinen takaisinmaksuaika muutu.
- viitekoron muuttaminen.
- marginaalin muuttaminen.

Käsittely

Päätös

Selostus

Espoon Asunnot Oy:n perustehtävänä on vuokrata viihtyisiä ja kohtuuhintaisia asuntoja, palvella asiakkaita sujuvasti ja pitää yllä kiinteistöjen kuntoa. Espoon kaupunki omistaa 100 % yhtiön osakkeista.

Espoon Asunnot Oy aloitti kesäkuussa vuonna 2025 peruskorjauksen vuonna 1986 valmistuneessa kiinteistössä Konstaapelinkatu 3.

Konstaapelinkatu 3 on 70 huoneistoa käsittävä kerrostalokiinteistö Leppävaaran kaupunginosassa Espoossa. Kohde on valmistunut 1986. Huoneistopinta-ala on 3 510,0 m². Asunnot ovat 2H+KK, 3H+K asuntoja.

Peruskorjaus käsittää piha-alueiden kunnostuksen, julkisivujen ulkokuorien sekä lämmöneristysten purun, julkisivun lämmöneristämisen sekä levytyksen ja parvekkeiden korjauksen. Ikkunat ja ikkunaovet uusitaan ja yleiset tilat kunnostetaan. Kohteessa on 15 kpl alkuperäisessä kunnossa olevia asuntoja, joissa uusitaan kaikki pinnat. Kiinteistössä suoritetaan LVIS-saneeraus. Käyttövesiputket sekä ulkopuoliset lämpöputkistot uusitaan. Vesikatot uusitaan ja E-rapun hissi uusitaan.

Rahoitussuunnitelma on seuraava:

Pankkilaina (70 %)	5 723 000 euroa
Espoon asunnot Oy omarahoitusosuus (30 %)	2 452 900 euroa
Yhteensä (100 %)	8 175 900 euroa

Edellä esitettyyn viitaten Espoon Asunnot Oy anoo, että Espoon kaupunki myöntää omavelkaisen takauksen suoritettavan kilpailutuksen perusteella otettavalle Espoon Asunnot Oy:n (Konstaapelinkatu 3) 5 723 000 euron määräiselle lainalle.

Takauksen arviointi kuntalain 129 §:n ja EU:n valtiontukisäännösten nojalla

Kunta voi myöntää kuntalain 129 §:n mukaan takauksen kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin. Espoon kaupunki omistaa Espoon Asunnot Oy:n 100 prosenttisesti ja yhtiö kuuluu Espoon tytäryhteisönä Espoo-konserniin kuntalain 6 §:n mukaisesti.

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä takaus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää takausta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Takaukseen ei saadun selvityksen mukaan sisälly merkittävää taloudellista riskiä, takaus ei vaaranna Espoon kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä ja Espoon kaupungin edut turvataan riittävän kattavilla vastavakuuksilla.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT 107 artiklan 1 kohta) mukaan: "1. Jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai

tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan."

EU:n valtiontukisääntöjä näin ollen sovelletaan, jos kaikki valtiontuen tunnusmerkit täyttyvät: 1) julkisia varoja kanavoidaan julkisiin tai yksityisiin yrityksiin; 2) etu on valikoiva eli kohdistuu vain tiettyihin yrityksiin; 3) toimenpide vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla tuensaajaa ja 4) toimenpide vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Komissio on antanut tiedonannon (EUVL 2016/C 262/01) valtiontuen käsitteestä. Siinä muun muassa todetaan (kohta 196), että komissio on useissa päätöksissä katsonut asiaan liittyvien erityisolosuhteiden vuoksi, että toimenpiteellä on puhtaasti alueellinen vaikutus, eikä se näin ollen vaikuttanut jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Kyseessä on puhtaasti alueellinen hanke. Takaus ei vaikuta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 EI JULKAISTA Ote hallituksen kokouksen 20.2.2025 pöytäkirjasta, kohta 8.1 (ID 838059)
- 2 EI JULKAISTA Konstaapelinkatu 3-Hakemus kaupungin lainatakaukselle

Oheismateriaali

Tiedoksi