

Omaovelkaisen takauksen myöntäminen Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n lainan vakuudeksi

KH 21.02.2022 § 76
3143/02.05.06.01/2022

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy hakee kaupungin omaovelkaista takausta rahalaitoksesta otettavalle uudelle 2 200 000 euron lainalle, joka käytetään teollisuustilojen rakentamiseen Tuupovaaran alueelle (Tuupovaarantie 44) sekä Taitotalo teollisuushallin ja tukitilojen muutostöiden rahoitukseen (Kaislakatu 3). Tuupovaaran teollisuustilojen laajuus on noin 1120 m² ja kustannusarvio 1,8 milj. euroa. Taitotalon peruskorjattavien tilojen laajuus on noin 4200 m² ja kustannusarvio 0,4 milj. euroa.

Joensuun kaupungin omaovelkaisen takauksen osuus olisi 80 % lainamäärästä (1 760 000 euroa) ja 20 % lainaosuudelle (440 000 euroa) käytetään kiinteistövakuutta. Omaovelkaisen takauksen vastavakuudeksi yhtiö on sitoutunut panttaamaan kaupungille vastavakuutena vuokraoikeuteen 167-16-1634-14-L1 (tontin nykyinen numero 167-16-1634-20) ja vuokra-alueella sijaitseviin rakennuksiin kiinnitettyjä panttikirjoja 1 760 000 euron määrästä.

Yhtiö on pyytänyt enintään 2 200 000 euron lainatarjoukset neljältä eri rahoituslaitokselta. Tarjouksen jätti kolme rahoituslaitosta. Suoritettun lainatarjousvertailun perusteella Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n hallitus on päättänyt hyväksyä Pohjois-Karjalan Osuuspankin tekemän rahoitustarjouksen, jossa kaupungin omaovelkaisen takauksen osuus on 80 % lainamäärästä ja 20 % lainaosuudelle käytetään kiinteistövakuutta. Lainan määrä on enintään 2 200 000 euroa. Laina-aika on 7 vuotta, mutta maksusuunnitelma laaditaan 15 vuoden mukaisesti. Käytännössä laina tulee uusittavaksi 7 vuoden laina-ajan päättyessä. Lainan kaksi ensimmäistä vuotta ovat lyhennysvapaita, jonka jälkeen laina on 5 vuotta tasalyhenteinen. Lainan korko on kiinteä koko laina-ajan: 0,85 % + marginaali 0,65 % kokonaiskoron ollessa 1,50 % (korkoindikaatio 4.2.2022 klo 12:00). Lopullinen kiinteän koron taso määräytyy lainan nostohetken markkinatilanteen mukaan.

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. Kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa. Edelleen pykälässä säädetään, että kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy on kaupungin 100 %:sti omistama. Yhtiö tarjoaa kohtuullisen hintaisia toimitiloja yrityksille ja täydentää markkinaehtoista kiinteistöliiketoimintaa. Yhtiön vuoden 2021 liikevaihto oli 2,9 milj. euroa. Taseen loppusumma oli 21,4 milj. euroa. Rahat ja pankkisaamiset olivat vuoden 2020-2021 vaihteessa 0,6 milj. euroa. Yhtiön lainakanta 31.12.2021 oli 11,8 milj. euroa.

Kaupungin takausvastuut 31.12.2021 ovat alustavien tilinpäätöstietojen mukaan noin 158,8 milj. euroa. Takausvastuut kasvoivat voimakkaasti vuosina 2017-2019 erityisesti opiskelija-asuntotuotantoa koskevien takausten seurauksena, mutta kääntyivät laskuun vuonna 2020. Vuoden 2021 aikana ei tehty uusia takauspäätöksiä. Vuoden 2022 talousarviossa on varauduttu uuden takauksen myöntämiseen Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:lle. Kokonaisuutena kaupungin takausvastuiden määrän on kuitenkin arvioitu laskevan edelleen vuoden 2022 aikana.

Kuntalain 129 § huomioiden valmistelussa on arvioitu Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n taloudellisen tilanteen kehitystä ja kykyä selviytyä vastuistaan. Huomioiden

mm. yhtiön liikevaihdon, investointien, lainakannan ja maksuvalmiuden kehityksen arvio, ei myönnettäväksi esitettyyn lainan takaukseen sisälly kaupungin näkökulmasta merkittävää taloudellista riskiä, joka vaarantaisi kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Yrityskiinteistöt Oy:lla on Tuupovaaran teollisuustilojen tulevan käyttäjän kanssa tehty esisopimus, jonka mukaisesti kohteesta tullaan laatimaan 10 vuoden pituinen vuokrasopimus, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana kaksitoista kuukautta kerrallaan. Tämä turvaa osaltaan myös yhtiön maksukykyä.

Huomioiden Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklat takauksen suuruus rajataan 80 %:iin. Lisäksi kaupungin edut turvataan kattavalla vastavakuudella ja kaupungin takauksesta peritään 0,3 %:n takausprovisio, jonka määrä lasketaan vuosittain 31.12. jäljellä olevasta pääomasta.

Yhtiön hallituksen Joensuun kaupungin omavelkaista takausta koskeva hakemus liitteenä on luettavissa sähköisessä kokouksessa.

Valmistelija: talousjohtaja

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

antaa omavelkaisen takauksen Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n kilpailuttaman ja yhtiön hallituksen päättämän Pohjois-Karjalan Osuuspankilta enintään 2 200 000 euron lainan vakuudeksi, jossa laina-aika on 7 vuotta ja maksusuunnitelma on laadittu 15 vuoden mukaan. Lainan kaksi ensimmäistä vuotta ovat lyhennysvapaita, jonka jälkeen laina on 5 vuotta tasalyhenteinen. Lainan korko on kiinteä. Indikatiivinen kiinteän koron taso on 1,50 % (0,85 % + marginaali 0,65 %, korkoindikaatio 4.2.2022 klo 12:00). Kaupungin takauksen osuus on 80 % lainamäärästä. Lainan lopullinen korko määräytyy lainan noston markkinatilanteen mukaan.

Takauksen myöntämisen ehtona on, että Joensuun Yrityskiinteistöt Oy sitoutuu panttaamaan kaupungille vastavakuutena vuokraoikeuteen 167-16-1634-14-L1 (tontin nykyinen numero 167-16-1634-20) ja vuokra-alueella sijaitseviin rakennuksiin kiinnitettyjä panttikirjoja 1 760 000 euron määräästä.

Omavelkaisesta takauksesta peritään 0,3 % suuruinen takausprovisio. Provisio lasketaan vuosittain takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta per 31.12. ja maksetaan määräytymisajankohtaa seuraavan tammikuun loppuun mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Talousjohtaja Satu Huikuri oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.