

## **Omaovelkaisen takauksen myöntäminen Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n lainan vakuudeksi**

KH 12.06.2023 § 245  
921/02.05.06.01/2023

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy hakee kaupungin omaovelkaista takausta rahalaitoksesta otettavalle uudelle 4 500 000 euron lainalle, joka käytetään pääosin Pamilonkatu 9:n, museon kokoelmakeskuksen muutostöihin sekä osin muiden kiinteistöjen muutostöihin. Kokonaisrahoituksen tarve Pamilonkadun 9:n investointeihin on noin 4,3 milj. euroa, josta museon kokoelmakeskuksen muutostöihin kohdistuu noin 2,1 milj. euroa ja kalustamiseen noin 0,5 milj. euroa. Vuokrattava kokonaisala on noin 3 080 m<sup>2</sup>. Loppuosa lainasta käytetään muiden kiinteistöjen (mm. Kaiskadun muutostyöt) investointien rahoitukseen.

Joensuun kaupungin omaovelkaisen takauksen osuus olisi 80 % lainamäärästä (3 600 000 euroa) ja 20 % lainaosuudelle (900 000 euroa) käytetään kiinnitysvakuutta. Omaovelkaisen takauksen vastavakuudeksi yhtiö on sitoutunut panttaamaan kaupungille vuokraoikeuteen 167-16-1634-14-L1 (tontin nykyinen numero 167-16-1634-20) ja vuokra-alueella sijaitseviin rakennuksiin kiinnitettyjä panttikirjoja 3 600 000 euron määrästä.

Yhtiö on pyytänyt lainatarjoukset neljältä eri rahoituslaitokselta. Tarjouksen jätti kaksi rahoituslaitosta. Suoritetun lainatarjouksen vertailun perusteella Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n hallitus on päättänyt hyväksyä Nordea pankin tekemän rahoitustarjouksen, jossa kaupungin omaovelkaisen takauksen osuus on 80 % lainamäärästä ja 20 % lainaosuudelle käytetään kiinnitysvakuutta. Lainan määrä on enintään 4 500 000 euroa. Maksuohjelma on laadittu 15 vuoden mukaan, mutta laina-aika on 10 vuotta, jonka jälkeen laina uudelleen järjestellään ja yhtiö hakee kaupungilta uutta takausta. Lainan maksuohjelma on laadittu siten, että lainassa on kaksi vapaavuotta, vuosina 3-7 lyhennys on 225 000 euroa/vuosi ja vuosina 8-15 lyhennys on 421 875 euroa vuosi. Lainan korko on 12 kk euribor + 0,76 %. Pankilla on oikeus tarkistaa marginaalia aikaisintaan kolmen vuoden kuluttua velkakirjan allekirjoittamisesta.

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 2022 liikevaihto oli 2,7 milj. euroa. Taseen loppusumma oli 22,4 milj. euroa. Rahat ja pankkisaamiset olivat vuoden 2021-2022 vaihteessa 0,8 milj. euroa. Yhtiön lainakanta 31.12.2022 oli 12,9 milj. euroa.

Kaupungin takausvastuut 31.12.2022 olivat 152,3 milj. euroa. Takaushastuut kasvoivat voimakkaasti vuosina 2017-2019 erityisesti opiskelija-asuntotuotantoa koskevien takauksen seurauksena, mutta kääntyivät laskuun vuonna 2020. Vuoden 2022 aikana tehtiin yksi uusi takauspäättös Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n lainaan. Vuoden 2023 talousarviossa on varauduttu uuden takauksen myöntämiseen Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:lle. Kokonaisuutena kaupungin takausvastuiden määrän on kuitenkin arvioitu laskevan edelleen vuoden 2023 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. Lisäksi laina, johon takaus myönnetään, kohdistuu suurelta osin kiinteistöön, jossa toimii jatkossa Museon kokoelmakeskus. Tiloista on laadittu esisopimus. Sopimuksen mukaan vuokra-aika on 10 vuotta, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana 12 kk irtisanomisajalla. Tämä turvaa osaltaan myös yhtiön maksukykyä, toisaalta kaupunki on omalta puoleltaan sitoutunut sopimukseen.

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 0,5 %: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 Nordea Pankilta enintään 4 500 000 euron lainan vakuudeksi. Kaupungin takauksen osuus on 80 % lainamäärästä. Lainan maksuohjelma on 15 vuoden mukaan, mutta laina-aika on 10 vuotta, jonka jälkeen jäljellä oleva laina järjestellään uudelleen. Lainan maksuohjelma on laadittu siten, että lainassa on kaksi vapaavuotta, vuosina 3-7 lyhennys on 225 000 euroa/vuosi ja vuosina 8-15 lyhennys on 421 875 euroa vuosi. Lainan korko on 12 kk euribor + 0,76 %. Pankilla on oikeus tarkistaa marginaalia aikaisintaan kolmen vuoden kuluttua velkakirjan allekirjoittamisesta.

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 3 600 000 euron määrästä.

Omavelkaisesta takauksesta peritään 0,5 % 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.