

Omavelkaisen takauksen myöntäminen Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Ellin lainan vakuudeksi

KH 02.12.2024 § 406
1714/02.05.06.01/2024

Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elli hakee kaupungin omavelkaista takausta rahalaitoksesta otettavalle uudelle 7 500 000 euron lainalle. Laina käytetään Apajakuja 1:n ja Koulukatu 30b:n kohteiden peruskorjaukseen.

Joensuun kaupungin omavelkaisen takauksen osuus olisi 80 % lainamäärästä (6 000 000 euroa) ja 20 % lainaosuudelle (1 500 000 euroa) käytetään kiinnitysvakuutta. Omavelkaisen takauksen vastavakuudeksi yhtiö on sitoutunut panttaamaan kaupungille kiinteistöön 167-16-1606-6 (Peltolankatu 5) kiinnitetyt panttikirjat, yhteismäärältään 7 368 469 euroa.

Yhtiö on pyytänyt lainatarjoukset neljältä eri rahoituslaitokselta. Tarjouksen jätti Nordea Bank Oyj laina-ajaltaan 7, 10 ja 15 vuoden pituisista 6 kuukauden euriborkorkoon sidotusta lainasta. Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Ellin hallitus on päättänyt hyväksyä Nordea Bank Oyj:n tekemän lainatarjouksen, jossa kaupungin omavelkaisen takauksen osuus on 80 % lainamäärästä ja 20 % lainaosuudelle käytetään kiinnitysvakuutta. Lainan määrä on 7 500 000 euroa ja laina-aika 10 vuotta. Lainan korko euribor 6kk + 0,78 % p.a. Korot ja tasalyhennys kaksi kertaa vuodessa. Lainan järjestelypalkkio on 0,25 %. Pankilla on oikeus tarkistaa marginaalia aikaisintaan 3 vuoden kuluttua velkakirjan allekirjoittamisesta.

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä 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.

Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elli on kaupungin 100 %:sti omistama. Yhtiö rakentaa, ylläpitää ja vuokraa asuntoja joensuulaisille peruskoulun jälkeisille opiskelijoille. Yhtiö vuoden 2023 liikevaihto oli 17,2 milj. euroa. Taseen loppusumma oli 118,9 milj. euroa. Yhtiöllä oli lainaa 31.12.2023 rahoituslaitoksille 91,6 milj. euroa. Lisäksi kaupungin yhtiölle myöntämiä antolainoja oli vajaat 2,0 milj. euroa.

Kaupungin takausvastuut 31.12.2023 olivat yhteensä 145,7 milj. euroa. Tästä konserniin kuuluvien yhteisöjen puolesta annetut takaukset olivat 143,7 milj. euroa. Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Ellin osuus tästä oli puolestaan 87,6 milj. euroa. Takausvastuut kasvoivat voimakkaasti vuosina 2017-2019 erityisesti opiskelija-asuntotuotantoa koskevien takausten seurauksena, mutta ovat alentuneet sen jälkeen. Talousarvion mukaan vuonna 2024 varaudutaan tarvittaessa takausten myöntämiseen, jos se arvioidaan konsernin kokonaistalouden näkökulmasta perustelluksi. Vuoden 2024 aikana ei tähän mennessä ole tehty takauspäätöksiä.

Kuntalain 129 § huomioiden valmistelussa on arvioitu Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Ellin 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. Peruskorjattavien kohteiden käyttöaste on ollut hyvä ja yhtiön kohteiden käyttöaste kokonaisuutena n. 95 %.

Huomioiden Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklat takauksen suuruus rajataan 80 %:iin, koska kohteet ovat araluovutusrajoituksista vapaita. 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 Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Ellin kilpailuttaman ja yhtiön hallituksen päättämän Nordea Bank Oyj:ltä nostettavan 7 500 000 euron lainan vakuudeksi. Kaupungin omavelkaisen takauksen osuus on 80 % lainamäärästä ja 20 % lainaosuudelle käytetään kiinnitysvakuutta. Lainan määrä on 7 500 000 euroa ja laina-aika 10 vuotta. Lainan korko euribor 6kk + 0,78 % p.a. Korot ja tasalyhennys kaksi kertaa vuodessa. Lainan järjestelypalkkio on 0,25 %. Pankilla on oikeus tarkistaa marginaalia aikaisintaan 3 vuoden kuluttua velkakirjan allekirjoittamisesta.

Takauksen myöntämisen ehtona on, että Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elli sitoutuu panttaamaan kaupungille vastavakuutena kiinteistöön 167-16-1606-6 (Peltolankatu 5) kiinnitetyt panttikirjat, yhteismäärältään 7 368 469 euroa.

Omavelkaisesta takauksesta peritään 0,5 % suuruisen takausprovisio. Provisio lasketaan vuosittain takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta per 31.12. ja maksetaan määräytymisajankohtaa seuraavan tammikuun loppuun mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.