

Omavelkaisen takauksen myöntäminen Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n lainan vakuudeksi

KH 10.02.2025 § 48

226/02.05.06.01/2025

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy hakee kaupungin omavelkaista takausta rahalaitoksesta otettavalle uudelle 3 600 000 euron lainalle. Laina-aika on 7 vuotta, jonka jälkeen laina jälleen rahoitetaan maksusuunnitelman loppuun saakka. Maksusuunnitelma on 15 vuotta. Yhtiö pyytää takauksen ohella sitoumusta taata jälleenrahoitettava laina 7 vuoden laina-ajan päätyttyä.

Rahoitus käytetään Satamatie 1:n kiinteistöön. Yhtiö on ostanut vuokraoikeuden rakennuksineen. Kohteessa tehdään laaja peruskorjaus sekä teollisuushallin laajennus. Peruskorjauksen kustannusarvio on noin 1,9 milj. euroa ja laajennuksen noin 1,5 milj. euroa. Tilojen vuokraamisesta on tehty 15 vuoden määräaikainen vuokrasopimus.

Joensuun kaupungin omavelkaisen takauksen osuus olisi 80 % lainamäärästä (2 880 000 euroa) ja 20 % lainaosuudelle (720 000 euroa) käytetään kiinnitysvakuutta. Omavelkaisen takauksen vastavakuudeksi yhtiö on sitoutunut panttaamaan kaupungille Satamatie 1:n vuokraoikeuteen ja sillä sijaitseviin rakennuksiin, laitostunnus 167-16-1627-1-L1, kiinnitetyt 2 880 000 euron suuruiset panttikirjat.

Yhtiö on pyytänyt lainatarjoukset viideltä eri rahoituslaitokselta. Tarjouksen jätti kaksi rahoituslaitosta. Suoritetun lainatarjousvertailun perusteella Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n hallitus on päättänyt hyväksyä Pohjois-Karjalan Osuuspankin tekemän rahoitustarjouksen, jossa kaupungin omavelkaisen takauksen osuus on 80 % lainamäärästä ja 20 % lainaosuudelle käytetään kiinnitysvakuutta. Lainan määrä on 3 600 000 euroa. Laina-aika 7 vuotta, jonka jälkeen laina jälleen rahoitetaan maksusuunnitelman loppuun saakka. Maksusuunnitelma on 15 vuotta.

Osanostojen aikana sovelletaan vaihtuvaa 3 kk euribor-korkoa 30.6.2026 saakka. Koko pääoman ollessa nostettu korko sidotaan 5 vuoden kiinteään korkoon tai laina-ajan loppuun saakka 30.6.2026 alkaen. Korkotarjous 5 v kiinteä 30.6.2026 alkaen korko 2,66 % + pankin marginaali 0,70 % = kokonaiskorko 3,36 % (korkoindikaatio 5 v kiinteä 15.1.2025 klo 12). Kiinteän korkojakson päättyessä ja sen jälkeen 3 vuoden välein pankilla on oikeus marginaalin tarkistukseen. Kiinteän korkojakson jälkeen sovelletaan vaihtuvaa 3 kk euribor korkoa.

Ensimmäinen lyhennys on 12/2026. Lyhennykset ovat 6 kuukauden välein 100 000 euroa, ja seitsemän vuoden laina-ajan päättyessä loppulyhennys on jäljellä oleva lainapääoma. Seitsemän vuoden jälkeen jälleenrahoitettavan lainan lyhennykset ovat maksusuunnitelman loppuun saakka 143 750 euroa 6 kuukauden välein.

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.

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy on kaupungin 100 %:sti omistama. Yhtiö tarjoaa kohtuullisen hintaisia toimitiloja yrityksille ja täydentää markkinaehtoista kiinteistöliiketoimintaa. Yhtiön vuoden 2023 liikevaihto oli 3,1 milj. euroa. Taseen loppusumma oli 23,3 milj. euroa. Rahat ja pankkisaamiset olivat vuoden 2022-2023 vaihteessa 1,0 milj. euroa. Yhtiön lainakanta 31.12.2023 oli 13,9 milj. euroa. Vuoden 2024 tilinpäätöstiedot valmistuvat helmikuun aikana.

Kaupungin takausvastuut 31.12.2023 olivat 145,7 milj. euroa. Vuoden 2024 takausvastuiden määrä tarkentuu tilinpäätöksen yhteydessä, mutta ennakkollisten tietojen mukaan takausvastuiden määrä laskee noin 140 milj. euroon. Takausvastuista kohdistuu Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n lainoihin 10,2 milj. euroa.

Vuoden 2024 aikana tehtiin yksi takauspäätös Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Ellin lainasta. Laina nostettiin vuoden 2025 puolella. Vuoden 2025 talousarviossa varauduttiin takausten myöntämiseen Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n ja Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Ellille.

Kuntalain 129 § huomioiden valmistelussa on arvioitu Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n taloudellista tilannetta sekä investointikohteeseen kohdistuvia kassavirtalaskelmia. Myönnettäväksi esitettyyn lainan takaukseen ei arvioida sisältyvän kaupungin näkökulmasta merkittävää taloudellista riskiä, joka vaarantaisi kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Yhtiöllä on myös Satamatien 1:n tilojen käyttäjän kanssa 15 vuoden vuokrasopimus, joka 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 0,7 %:n takausprovisio, jonka määrä lasketaan vuosittain 31.12. jäljellä olevasta pääomasta.

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

Valmistelija: talousjohtaja, kaupunginlakimies

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

antaa omavelkaisen takauksen Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n kilpailuttaman ja yhtiön hallituksen päättämän Pohjois-Karjalan Osuuspankilta otettavan 7 vuoden laina-aikaan ja 15 vuoden maksusuunnitelmaan sidotun enintään 3 600 000 euron lainan vakuudeksi, ja

sitoutuu takaamaan jälleenrahoitettavan lainan 7 vuoden laina-ajan päätyttyä.

Kaupungin omavelkaisen takauksen osuus on 80 % lainamäärästä ja 20 % lainaosuudelle käytetään kiinnitysvakuutta. Osanostojen aikana sovelletaan vaihtuvaa 3 kk euribor-korkoa 30.6.2026 saakka. Koko pääoman ollessa nostettu korko sidotaan 5 vuoden kiinteään korkoon tai laina-ajan loppuun saakka 30.6.2026 alkaen. Korkotarjous

5 v kiinteä 30.6.2026 alkaen korko 2,66 % + pankin marginaali 0,70 % = kokonaiskorko 3,36 % (korkoindikaatio 5 v kiinteä 15.1.2025 klo 12). Kiinteän korkojakson päättyessä ja sen jälkeen 3 vuoden välein pankilla on oikeus marginaalin tarkistukseen. Kiinteän korkojakson jälkeen sovelletaan vaihtuvaa 3 kk euribor korkoa. Ensimmäinen lyhennys on 12/2026. Lyhennykset ovat 6 kuukauden välein 100 000 euroa, ja seitsemän vuoden laina-ajan päättyessä loppulyhennys on jäljellä oleva lainapääoma. Seitsemän vuoden jälkeen jälleenrahoitettavan lainan lyhennykset ovat maksusuunnitelman loppuun saakka 143 750 euroa 6 kuukauden välein.

Takauksen myöntämisen ehtona on, että Joensuun Yrityskiinteistöt Oy sitoutuu panttaamaan kaupungille vastavakuutena Satamatie 1:n vuokraoikeuteen ja sillä sijaitseviin rakennuksiin, laitostunnus 167-16-1627-1-L1, kiinnitettyjä panttikirjoja 2 880 000 euron määrästä.

Omavelkaisesta takauksesta peritään 0,7 % 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.