

Omavelkaisen takauksen myöntäminen Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n lainan vakuudeksi

KH 09.06.2026 § 212

1046/02.05.06.01/2026

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy hakee kaupungin omavelkaista takausta rahalaitoksesta otettavalle uudelle 3 650 000 euron lainalle, jonka laina-aika on 20 vuotta.

Rahoitus käytetään osoitteeseen Ahtaajankatu 10 rakennettaville tuotanto- ja toimistotiloille. Rakennettavien tilojen pinta-ala arvio on noin 1880 m² ja pysäköinti-, kenttä- ja varastointialueiden 5500 m². Esisopimus toimitilojen rakennuttamisesta ja vuokraamisesta on allekirjoitettu 28.5.2026.

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n hallitus pyytää Joensuun kaupungilta omavelkaista takausta 2 920 000 euron lainaosuudelle, joka on 80 % 3 650 000 euron lainasta. 20 %:n osuudelle käytetään kiinnitysvakuutta. Omavelkaisen takauksen vastavakuudeksi yhtiö on sitoutunut panttaamaan kaupungille kiinteistöön 167-16-1647-6 (Ahtaajankuja 10, 80220) kohdistuvaan Joensuun Yrityskiinteistö Oy:n ja Joensuun kaupungin välillä tehtävän vuokrasopimuksen mukaiseen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitsevaan rakennukseen haettavat 2 650 000 euron suuriset panttikirjat. Lisäksi yhtiö on sitoutunut panttaamaan kaupungille em. takauksen vastavakuudeksi Sakupen tuotantotiloja koskevaan vuokraoikeuteen (167-16-102-5-L1) ja sillä oleviin rakennuksiin kiinnitetyn 2 000 000 euron arvoisen panttikirjan (vahvistettu kiinnitys MML/668669/72/2019). Kyseinen panttikirja on jo kaupungin hallussa aiemman panttauksen nojalla. Panttikirjan pääomasta on vapaana 500 000 euroa

Yhtiö on pyytänyt lainatarjoukset kolmelta eri rahoituslaitokselta. Suoritettun lainatarjousvertailun perusteella Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n hallitus on päättänyt hyväksyä Nordea Bank Oyj:n tekemän rahoitustarjouksen, jossa kaupungin omavelkaisen takauksen osuus on 80 % lainamäärästä ja 20 % lainaosuudelle käytetään kiinnitysvakuutta. Lainan määrä on 3 650 000 euroa. Laina-aika 20 vuotta. Viitekorko 12 kk Euribor + 0,46 % marginaali. Osanostojen aikana sovelletaan vaihtuvaa 1 kk euribor-korkoa 28.2.2027 saakka. Laina-ajasta neljä ensimmäistä vuotta on lyhennysvapaata. Pankilla on oikeus marginaalin tarkistukseen aikaisintaan viiden (5) vuoden kuluttua velkakirjan allekirjoittamisesta tai edellisestä marginaalin tarkistuksesta ja enintään kaksi (2) prosenttiyksikköä laina-aikana. Joensuun Yrityskiinteistöt tekee erillisen korkoputkisopimuksen lainan korkokulujen suojaamiseksi.

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 2025 liikevaihto oli 3,9 milj. euroa. Taseen

loppusumma oli 24,9 milj. euroa. Rahat ja pankkisaamiset sekä konsernilainasaamiset (konsernitiliin talletukset) olivat vuoden 2025- 2026 vaihteessa vajaat 1,2 milj. euroa. Yhtiön lainakanta 31.12.2025 oli 14,8 milj. euroa.

Vuoden 2025 aikana tehtiin yksi takauspäättös Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n lainasta. Kaupungin takausvastuut 31.12.2025 olivat 138,7 milj. euroa. Takausvastuiden määrä on kokonaisuutena laskenut lievästi viime vuosien aikana. Takausvastuista kohdistuu Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n lainoihin 10,3 milj. euroa.

Vuoden 2026 talousarvion mukaan uusien konserniyhtiöille myönnettävien takausten myöntäminen arvioidaan aina tapauskohtaisesti kuntalain 129 §:n edellytykset huomioiden

Kuntalain 129 § huomioiden valmistelussa on arvioitu Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n taloudellista tilannetta sekä yhtiön tulevien vuosien kassavirtalaskelmia. Myönnettäväksi esitettyyn lainan takaukseen ei arvioida sisältyvän kaupungin näkökulmasta merkittävää taloudellista riskiä, joka vaarantaisi kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Yhtiö on tehnyt myös rakennettavan kohteen käyttäjän kanssa esisopimuksen kohteen vuokraamisesta, 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 on liitteenä ja 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 Nordea Bank Oyj:ltä otettavan enintään 3 650 000 euron ja 20 vuoden laina-aikaan sidotun lainan vakuudeksi.

Kaupungin omavelkaisen takauksen osuus on 80 % lainamäärästä ja 20 % lainaosuudelle käytetään kiinnitysvakuutta. Lainan viitekorko on 12 kk Euribor + 0,46 % marginaali. Osanostojen aikana sovelletaan vaihtuvaa 1 kk euribor-korkoa 28.2.2027 saakka. Laina-ajasta neljä ensimmäistä vuotta on lyhennysvapaata. Pankilla on oikeus marginaalin tarkistukseen aikaisintaan viiden (5) vuoden kuluttua velkakirjan allekirjoittamisesta tai edellisestä marginaalin tarkistuksesta ja enintään kaksi (2) prosenttiyksikköä laina-aikana.

Takauksen myöntämisen ehtona on, että Joensuun Yrityskiinteistöt Oy sitoutuu panttaamaan kaupungille kiinteistöön 167-16-1647-6 (Ahtaajankuja 10, 80220) kohdistuvaan Joensuun Yrityskiinteistö Oy:n ja Joensuun kaupungin välillä tehtävän vuokrasopimuksen mukaiseen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitsevaan rakennukseen haettavat 2 650 000 euron suuruiset panttikirjat ja Sakupen tuotantotiloja koskevaan vuokraoikeuteen (167-16-102-5-L1) ja sillä oleviin rakennuksiin kiinnitetyn 2 000 000 euron arvoisen panttikirjan (vahvistettu kiinnitys MML/668669/72/2019).

Jälkimmäinen panttikirja on jo kaupungin hallussa aiemman panttauksen nojalla. Panttikirjan pääomasta on vapaana 500 000 euroa.

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.