

Kaupunginhallitus

70 §

21.8.2017

§ 21

Asianro 6454/02.05.06/2017

Takauksen myöntäminen Niiralan Kulma Oy:lle

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 21.8.2017 70 §

Talous- ja rahoitusjohtaja Toni Vainikainen Talous- ja omistajaohjaus

Taustaa

Niiralan Kulma Oy on Kuopion kaupungin täysin omistama osakeyhtiö. Yhtiö tuottaa ja ylläpitää pääasiassa aravarahoitteisia vuokra-asuntoja sekä sosiaali- ja terveystoimintojen tarvitsemia tiloja.

Niiralan kulma Oy on kääntynyt Kuopion kaupungin puoleen hakien 80%:n omavelkaista takausta 1.065.000 euron lainalle, jolla rahoitetaan muutostyöt Pohjois-Savon Sairaanhoidopiirin vuokraamiin tiloihin Alavan sairaala-kiinteistön B2-osassa. Projektin kokonaiskustannukset ovat 1.182.541,30 euroa. Laina-aika on enintään 20 vuotta. Niiralan Kulma Oy kilpailuttaa lainan takauspäätöksen jälkeen.

Kyseessä olevat tilat olivat olleet aikaisemmin väistötiloina toimijoille, jotka siirtyivät Alava A2-osasta. Uuden Alava A2-osan valmistuttua kyseisiin tiloihin (Alava B2-osa) aloitettiin tekemään toimitilamuutoksia, jotka johtuivat tiloihin sijoittuvien sairaanhoidopiirin toimijoiden toimintatapamuutoksista. Samassa yhteydessä tiloissa korjattiin sisäilmaongelmia. Toimitilamuutosten jälkeen tiloihin yhdistyivät kahden eri osaston tilat. Muutostöissä saatiin tehostettua kyseisten tilojen käyttöä. Kokonaisuudessaan muutostyöt koskettivat 2.600 neliötä. Pohjois-Savon sairaanhoidopiirillä on Niiralan Kulma Oy:n kanssa vuokrasopimus, joka on voimassa 31.12.2025 saakka.

Muutostyöprojekti alkoi 14.3.2016 alkavalla viikolla ja tilojen vastaanottotarkistus tehtiin 21.9.2016. Projektin kokonaiskustannukset olivat 1.182.541,13 euroa. Alava A2 uudisrakennusprojektista Pohjois-Savon sairaanhoidopiiriltä (rahoitettu lainalla 8 Meur) jäi 117.485,97 euroa, joka päätettiin käyttää Alavan B2-osan muutostöihin. Jäljelle jäävä osuus 1.065.055,16 euroa rahoitetaan lainalla. Niiralan Kulma Oy hakee lainalle Kuopion kaupungilta 80 %:n omavelkaista takausta. Yhtiöllä on vapaisiin kiinteistöihin kohdistuvia vapaita pantteja 20 %:n edestä, mutta yhtiö ei voi käyttää Ara-rajoitusten alaisiin kiinteistöihin kohdistuvia vapaita panttikirjoja liiketilalainan vakuutena.

Niiralan Kulma Oy:n vastuiden vakuudeksi kaupungin antamia takauksia on 31.12.2016 tilanteessa ollut voimassa yhteensä noin 43,5 M€, minkä lisäksi viireillä olevan Juankosken Vuokratalot Oy:n fuusion seurauksena Niiralan Kulma Oy:n vastuulle siirtyisi noin 2 M€:n takausvastuut.

Niiralan Kulma Oy:n taseen loppusumma 31.12.2016 tilinpäätöksen mukaan oli 247,5 M€, josta noin 187 M€ on velkaa rahoituslaitoksille ja josta oman

04.09.2017

pääoman osuus oli noin 14,3 M€. Kuopion kaupungin takaamien lainojen osuus kaikista yhtiön lainoista on siten ollut noin 23 %. Kaupungilla oli 31.12.2016 tilanteessa yhtiöltä velkakirjoihin perustuvia lainasaatavia 0,5 M€.

Perustelut

Kuntalain 129 §:n 1 momentin mukaan kunnan myöntämä takaus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Takausta ei myöskään saa myöntää, mikäli siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Edelleen samaisen säädöksen mukaan kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla.

Taattava rahoitus on määrältään pieni verrattuna kaupungin vuosittaisiin menoihin ja investointeihin. Vuoden 2016 tilinpäätöksen mukaisiin toimintamenoihin suhteutettuna sen määrä on vain noin 0,1 % toimintamenoista. Takauksen myöntämisen jälkeen kaupungin takausvastuiden määrä yhtiön velvoitteista on noin 5,7 % kaupungin vuoden 2016 toimintamenoihin suhteutettuna. Esitettävään takaukseen liittyvän vastuun toteutuminen täysimääräisenäkään ei vaaranna kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Vaikka takauksen kohteena olevan lainan määrän vähäisyys huomioiden sille ei ole tarkoituksenmukaista myöskään edellyttää vastavakuuksia Niiralan Kulma Oy:ltä, takaukseen ei voida katsoa sisältyvän kuntalain tarkoittamaa merkittävää taloudellista riskiä.

Kuntalain 129 §:n 2 momentin mukaan kunta voi myöntää takauksen kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin.

Niiralan Kulma Oy ei ole valtiontukisäännösten tarkoittamalla tavalla taloudellisissa vaikeuksissa.

Vaikutusten arviointi

Esitys on ilmastovaikutuksiltaan neutraali.

Esitys

Esitän, että Kuopion kaupunki myöntää omavelkaisen takauksen Niiralan Kulma Oy:lle seuraavin ehdoin:

- 80%:n omavelkainen takaus annetaan pääomaltaan enintään 1.065.000 euron suuruisen, liiketilaa koskevan rakennushankkeen edellyttämän lainan ja sen korkojen, viivästyskorkojen sekä lainanhoito- ja perimiskulujen suorittamisen vakuudeksi
- takauksen kohteena olevan velan laina-aika on enintään 20 vuotta rahoituksen viimeisen erän nostamisesta lukien
- Niiralan Kulma Oy kilpailuttaa tarvittavan vieraan pääomanehdoisen rahoituksen tämän takauspäätöksen jälkeen
- kilpailutuksen perusteella saatavista rahoitustarjouksista edullisimman lainaehdot hyväksytetään erikseen kaupunginhallituksessa
- kaupunginhallitus valtuutetaan päättämään takauksen lopullisesta myöntämisestä, sen tarkemmista takausehdoista sekä määrittämään takauksesta perittävän takausprovision yhtiön riskiluokitukseen perustuen sellaiseksi, ettei se sisällä laskennallista valtiontukea

Valmistelija
Toni Vainikainen puh. +358 44 718 2811
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

Vs. kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle talous- ja rahoitusjohtajan esityksen hyväksyttäväksi.

Päätös

Merkittiin, että jäsen Minna Reijonen poistui kokouksesta esteellisenä (yhteisöjäävi) asiakohdan käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti vs. kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

Liitteet

1 6454/2017 Takaushakemus NiKu Oy

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto päättää myöntää omavelkaisen takauksen Niiralan Kulma Oy:lle seuraavin ehdoin:

- 80%:n omavelkainen takaus annetaan pääomaltaan enintään 1.065.000 euron suuruisen, liiketilaa koskevan rakennushankkeen edellyttämän lainan ja sen korkojen, viivästyskorkojen sekä lainanhoito- ja perimiskulujen suorittamisen vakuudeksi
- takauksen kohteena olevan velan laina-aika on enintään 20 vuotta rahoituksen viimeisen erän nostamisesta lukien
- Niiralan Kulma Oy kilpailuttaa tarvittavan vieraan pääomanehtoisen rahoituksen tämän takauspäätöksen jälkeen
- kilpailutuksen perusteella saatavista rahoitustarjouksista edullisimman lainaehdot hyväksytetään erikseen kaupunginhallituksessa
- kaupunginhallitus valtuutetaan päättämään takauksen lopullisesta myöntämisestä, sen tarkemmista takausehdoista sekä määrittämään takauksesta perittävän takausprovision yhtiön riskiluokitukseen perustuen sellaiseksi, ettei se sisällä laskennallista valtiontukea

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yksimielisesti kaupunginhallituksen tekemän päätösehdotuksen.

