

Takauksen myöntäminen Kiinteistö Oy Kuopion Koulutiloille

Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 20.11.2017 § 56 myöntää Hiltulanlahden koulun ja päiväkodin investoinnin toteuttamista varten otettavaan, enintään 18,5 miljoonan euron lainaan, enintään 25 vuoden laina-ajalle oma-velkaisen takauksen. Samalla kaupunginvaltuusto valtuutti kaupunginhallituksen päättämään takauksen tarkemmista ehdoista sekä perittävän takausprovision määrästä Kiinteistö Oy Kuopion Koulutilojen suorittaman rahoituksen kilpailutuksen jälkeen.

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. Vaikka takauksen kohteena olevan lainan määrän vähäisyys ja yhtiön asema kaupungin 100-prosenttisesti omistamana tytäryhtiönä huomioiden sille ei ole tarkoituksenmukaista myöskään edellyttää vastavakuuksia Kiinteistö Oy Kuopion Koulutiloilta, takaukseen ei voida katsoa sisältyvän kuntalain tarkoittamaa merkittävää taloudellista riskiä.

Kuopion kaupunki on antanut Kiinteistö Oy Koulutilojen vastuiden vakuudeksi takauksia yhteensä noin 57,9 M€ (tilanne 31.12.2017). Kiinteistö Oy Koulutilojen taseen loppusumma 31.12.2017 tilinpäätöksen mukaan oli noin 59 M€. Hiltulanlahden koulun ja päiväkodin rakentamista varten taattava rahoitus on määrältään pieni verrattuna kaupungin vuosittaisiin menoihin ja investointeihin. Vuoden 2017 tilinpäätöksen mukaisiin toimintamenoihin suhteutettuna sen määrä on vain 1,7 % toimintamenoista. Takauksen myöntämisen jälkeen kaupungin takausvastuiden määrä yhtiön velvoitteista on noin 9 % kaupungin vuoden 2017 toimintamenoihin suhteutettuna. Esitettävään takaukseen liittyvän vastuun toteutuminen täysimääräisenäkään ei vaaranna kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä.

Kuntalain 129 §:n 2 momentin mukaan kunta voi myöntää takauksen kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin. Takausta antaessaan kunnan tulee ottaa huomioon EU:n valtiontukisäännökset myös niissä tilanteissa, missä takaus annetaan kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan kuntakonserniin kuuluvan velasta, jottei kilpailulosuhteita vääristetä. Valtiontukisäännösten puitteissa takaus saa kattaa enintään 80 prosenttia lainasta, takauksesta on maksettava markkinaperusteinen hinta eikä lainanottaja saa olla taloudellisissa vaikeuksissa. Lisäksi takaukselle tulee myöntämishetkellä määrittää kiinteä enimmäismäärä ja rajattu voimassaoloaika.

Kiinteistö Oy Kuopion Koulutilat on kilpailuttanut 17.000.000 euron suuruisen lainan siten, että lainan korko sidotaan rakennusaikana (kesä 2018 – syksy 2019) 3 kuukauden euriboriin ja rakennuksen valmistuttua lainan korkopöytäkirjasta sidotaan viiden vuoden kiinteään viitekorkoon. Kiinteä viitekorko on suunniteltu toteutettavan koronvaihtosopimuksella, joka kilpailutetaan erillään lainasta. Lainan lyhennysohjelma on 25 vuotta alkaen 31.12.2019. Tar-

07.05.2018

joukset on pyydetty eri vakuusvaihtoehtoilla. Yhtiö on saanut tarjouksia yhteensä viideltä pankilta.

Edullisin tarjous kaupungin 80-prosenttisella takauksella on Danske Bankilta siten, että rakennusaikana vaihtuvakorkoisen lainan marginaali on 0,19 % ja sen jälkeen 0,23 %. Vakuutena käytetään kaupungin omavelkaista takausta 80 % ja yhtiön omia kiinnityksiä 20 %. Lainassa on marginaalin tarkistus viiden vuoden jälkeen ja mikäli Kiinteistö Oy Kuopion Koulutilat ei hyväksy uudelleen hinnoittelua, yhtiö voi kilpailuttaa lainan uudelleen. Uudelleen hinnoittelu tai uusi lainan kilpailutus edellyttää ehtojen osalta takaaajan hyväksyntää ja takausprovision suuruuden uudelleen tarkastelua.

Liitteet 5 3347/2018 Kiinteistö Oy Kuopion Koulutilojen kirje 29.3.2018

Viiteaineisto 3 1448/2017 Kaupunginvaltuuston päätös 20.11.2017

Valmistelija
Pauliina Pietikäinen puh. +358 44 718 2161
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus päättää

1. Myöntää 80 %:n omavelkaisen takauksen pääomaltaan enintään 17.000.000 euron suuruisen, Hiltulanlahden koulua ja päiväkotia koskevan rakennushankkeen edellyttämän lainan ja sen korkojen, viivästyskorkojen sekä lainanhoito- ja perimiskulujen suorittamisen vakuudeksi enintään 25 vuodeksi 31.12.2019 alkaen. Takauksen suuruus on enintään 13.600.000 euroa.
- 2 . Periä omavelkaisesta takauksesta provisiota 0,36 %, joka määräytyy kaupungin takaaman lainan ja yrityksen omien vakuuksien mukaisen lainan koromarginaalien erotuksena. Tällöin lainan korko määräytyy täysin markkinaehtoisesti eikä se sisällä laskennallista valtiontukea.
3. Tuoda mahdollisen lainan uudelleen hinnoittelun tai uuden kilpailutuksen viiden vuoden kuluttua kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

