

Antolainan myöntäminen Kuopion Sotekiinteistöt Oy:lle

Kaupunginhallitus 25.05.2026 § 148
3635/02.05.03/2026

Valmistelijat / lisätiedot:

talousjohtaja Marja-Leena Martikainen, puh. 044 718 2153

konserniohjauspäällikkö Iiro Lyytinen, puh. 044 718 2156

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus

- a. Esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto myöntää Kuopion Sotekiinteistöt Oy:lle esitetyn mukaisen, pääomaltaan 9.900.000,00 euron lainan edellyttäen, että kaupunginvaltuusto on talousarviomuutoksista päättäessään varannut määrärahan kyseiselle lainalle ja
- b. hyväksyy, että laina myönnetään liitteen mukaisen velkakirjan ehdoin, johon talous- ja omistajaohjaus voi tehdä tarvittaessa teknisluonteisia korjauksia ja tarkennuksia, ja
- c. valtuuttaa talousjohtajan kaupungin puolesta allekirjoittamaan velkakirjan.

Päätös

Merkitään, että talousjohtaja Marja-Leena Martikainen ja konserniohjauspäällikkö Iiro Lyytinen olivat läsnä pykälässä vastaamassa kysymyksiin klo 14.38-14.39 ja he poistuivat kysymyksiin vastaamisen jälkeen.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Selostus

Kuopion kaupunki on yhtiöittänyt kaupungin omistamat sosiaali- ja terveystoimen käyttöön vuokratut kiinteistöt kaupungin täysin omistamaan Kuopion Sotekiinteistöt Oy -nimiseen yhtiöön, joka on aloittanut toimintansa 1.1.2026. Kaupunginvaltuusto on päättänyt yhtiön perustamisesta 20.10.2025, § 76 ja kaupunginhallitus omaisuuserien siirtämisestä yhtiöön 15.12.2025, § 396. Yhtiöittäminen toteutettiin siten, että noin 50 % kohteista siirrettiin yhtiöön apportilla ja noin 50 % kaupalla.

Kaupalla yhtiöön siirrettyjen kohteiden kauppahinta oli 9.900.000,00 euroa, joka jäi kokonaan velaksi kaupungin ja Kuopion Sotekiinteistöt Oy:n välillä.

Talous- ja omistajaohjaus on arvioinut lainan vaikutuksia kaupungin talouden näkökulmasta, ottaen huomioon kaupunginvaltuuston hyväksymän rahoitusohjeen, rahoitettavan taloudellisen tilanteen sekä kuntalain ja muiden säännösten vaikutuksia rahoituksen myöntämiseen.

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 vakuuksilla tai vastavakuuksilla.

Esitetty laina täyttää kuntalain 129 §:ssä asetetut edellytykset. Kielletyn valtioneuvoston määrätelmä pohjautuu Euroopan unionin toiminnasta annetun sopimuksen 107 artiklan 1 kohtaan, jossa valtioneuvoston tuki määritellään jäsenvaltion myöntämäksi taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnettyksi tueksi, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, siltä osin kuin tuki vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Kuntalain 129–131 §:ien tarkoituksena on kansallisella tasolla säätää menettelytavoista, joilla voidaan varmistaa, että päätös tai toimenpide on markkinaehtoinen ja että siihen ei sisälly valtion tukea. Tämä ei vapauta kuntaa siitä, että sen on kansallisissa säännöksissä tarkoitettuja päätöksiä tai toimenpiteitä tehdessään otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Valtioneuvoston säännökset on otettava huomioon kaikissa pykälän tarkoittamissa tilanteissa. Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen SEUT artiklat 107 ja 108 liittyvät julkisen sektorin myöntämiin antolainoihin, arvioiden niitä EU:n valtioneuvoston sääntöihin. Jotta kunnan tai kaupungin myöntämä antolaina ei olisi SEUT 107 artiklan mukainen kielletty valtioneuvoston tuki, sen on oltava markkinaehtoinen niin markkinakoron kuin vakuuksien osalta.

Myönnettävälle lainalle määritetään myöntämishetkellä kiinteä enimmäismäärä (9.900.000,00 euroa) ja rajattu voimassaoloaika (15 vuotta). Lainan vakuudeksi vaaditaan 1,2-kertainen määrä panttikirjoja, suhteessa myönnettävään lainaan ja vakuuksien käyvät arvot on arvioitu Kuopion Sotekiinteistöt Oy:lle tehtyjen siirtojen aikana ulkopuolisen arvioitsijan toimesta. Lainan lyhennysohjelma tehdään kertalyhennyksenä, jotta yhtiö pystyy toteuttamaan mahdollisia korjausinvestointeja ilman ulkopuolista rahoitusta. Finwisen tekemän talouden mallinnuksen vuoteen 2040 saakka sekä yhtiön toteutuneiden lukujen 1–3/2026 perusteella, yhtiö kykenee selviytymään myönnettävästä lainasta. Lainaehtoihin lisätään maininta, että velallinen voi maksaa luoton kokonaisuudessaan tai osan siitä ennen aikaisesta takaisin, luotonantajan kirjallisella suostumuksella.

Kuopion kaupungin rahoitusohjeen mukaisesti antolainojen tuottotavoite (korkeus) voidaan sitoa rahoitusmarkkinoilla keskimäärin vastaavanlaiselle instrumentille maksettavaan tuottotasoon, kaupungin ottolainoilleen maksamaan keskikorkoon tai laissa taikka sopimuksessa määrättyyn korkoon. Lähtökohtana koronlaskennassa on käytetty kaupungille aiheutuva korkokustannus, joka on laskettu viiden vuoden kiinteän lainan mukaisesti. Laskennassa käytetty viiden vuoden kiinteä korko sisältäen pankin premion on 2,90 % ja kaupungin maksama marginaali 0,30 %, eli yhteenlaskettu kustannus kaupungille on 3,20 %.

Lainan osalta koroksi määrätään edellä mainittu kaupungille aiheutuva korkokustannus ja marginaali 1,30 %, jolloin myönnettävän lainan kokonaiskoroksi muodostuu 4,50 %.

Hallintosäännön 74 § ”Rahatoimen hoitaminen Kaupungin rahatoimen tehtäviä ovat maksuvalmiuden ylläpitäminen, maksuliikenteen hoito, lainarahoitus ja rahavarojen sijoittaminen. Valtuusto päättää kaupungin kokonaisvarallisuuden hoidon ja sijoitustoiminnan perusteista. Valtuusto päättää lainan ottamisen ja lainan antamisen ja lainojen suojaamisen periaatteista. Valtuusto päättää antolainojen ja vieraan pääoman muutoksista talousarvion hyväksymisen yhteydessä tai erikseen.”

Vaikutusten arviointi

Päätösten vaikutusten ennakoarviointia ei tehdä, kun kyseessä on toimeenpanoa koskeva asia tai jo aiemmin ennakoarvioitu asia (KH 21.10.2024, § 293).

Liitteet 3635/2026 Velkakirja, Kuopion Sotekiinteistöt Oy
Arviokirjat vakuudeksi esitettävistä kohteista, Retta Management