Takauksen myöntäminen Kiinteistö Oy Kuopion Koulutiloille

Kaupunginvaltuusto 16.11.2026
7717/02.05.06/2026

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto päättää, että Kuopion kaupunki

a. päättää myöntää 80 %:n omavelkaisen takauksen Kiinteistö Oy Kuopion Koulutilojen OP Pohjois-Savolta nostamalle lainalle pääomaltaan enintään 11.024.000 euroa ja lisäksi sen korkojen, viivästyskorkojen ja kulujen suorittamisen vakuudeksi. Taattavan lainan laina-aika on 15 vuotta.

b. päättää, että vastavakuudeksi otetaan yhtiön esittämät Puijonsarven koulun vuokraoikeuteen olemassa olevat kiinnitykset 553270–553273 (18.6.2018) yhteisarvoltaan 3.400.000 euroa.

c. perii omavelkaisesta takauksesta 0,36 %:n suuruisen takausprovision takausvastuun kohteen olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta vuosittain 31.12. mennessä.

d. valtuuttaa talousjohtajan allekirjoittamaan takaussopimuksen rahoituslaitoksen kanssa.

Päätös

Liitteet 7717/2026 Päätösten vaikutusten ennakkoarviointi

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 02.11.2026 § 263

Valmistelijat / lisätiedot:
talousjohtaja Marja-Leena Martikainen, puh. 044 718 2153
talous- ja rahoitusasiantuntija Ville Levy, puh. 044 718 2152
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus esittää edelleen kaupunginvaltuustolle, että Kuopion kaupunki

a. päättää myöntää 80 %:n omavelkaisen takauksen Kiinteistö Oy Kuopion Koulutilojen OP Pohjois-Savolta nostamalle lainalle pääomaltaan enintään 11.024.000 euroa ja lisäksi sen korkojen, viivästyskorkojen ja kulujen suorittamisen vakuudeksi. Taattavan lainan laina-aika on 15 vuotta.

b. päättää, että vastavakuudeksi otetaan yhtiön esittämät Puijonsarven koulun vuokraoikeuteen olemassa olevat kiinnitykset 553270–553273 (18.6.2018) yhteisarvoltaan 3.400.000 euroa.

c. perii omavelkaisesta takauksesta 0,36 %:n suuruisen takausprovision takausvastuun kohteen olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta vuosittain 31.12. mennessä.

d. valtuuttaa talousjohtajan allekirjoittamaan takaussopimuksen rahoituslaitoksen kanssa.

Päätös

Merkitään, että talousjohtaja Marja-Leena Martikainen ja talous- ja rahoitusasiantuntija Ville Levy olivat läsnä pykälässä vastaamassa kysymyksiin ja he poistuivat kokouksesta kysymyksiin vastaamisen jälkeen.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Selostus

Kuopion kaupunginvaltuusto on päättänyt kokouksessaan 20.11.2017 § 56 myöntää Kiinteistö Oy Kuopion Koulutiloille Hiltulanlahden koulun ja päiväkodin investoinnin toteuttamista varten otettavaan lainaan omavelkaisen takauksen ilman vastavakuutta. Laina nostettiin Danske Bankilta ja lainan ehdoissa on mainittu marginaalien takastuksista sovituin väliajoin ja että mikäli yhtiö ei hyväksy lainan uudelleenhinnoittelua se voi kilpailuttaa lainan uudelleen ja maksaa lainan pääoman Danske Bankille ilman ylimääräisiä kustannuksia.

Danske Bank on lähettänyt 1.10.2026 päivätyn kirjeen Kiinteistö Oy Kuopion Koulutiloille, ilmoittaen lainasta perittävän marginaalin olevan 1.1.2027 alkaen 0,66 %. Kirjeen jälkeen yhtiö on päättänyt kysyä kilpailevia tarjouksia rahoituslaitoksilta tarjotun marginaalin markkinahinnasta verrattuna muihin rahoituslaitoksiin.

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. Kiinteistö Oy Kuopion Koulutilat on tarjonnut takauksen vastavakuudeksi Danske Bankilta vapautuvia Puijonsarven koulun tontin vuokraoikeuteen 297-20-39-2-L1 ja tontilla sijaitseviin rakennuksiin haetut kiinnitykset (4x a' 850.000 euroa) yhteisarvoltaan 3.400.000 euroa.Yhtiön asema kaupungin 100 prosenttisesti omistamana tytäryhtiönä huomioiden, noin 39 % vastavakuuden uuden lainan allekirjoitushetkestä lukien, voidaan arvioida olevan riittävä turvaamaan kaupungin vastuut 80 prosentin omavelkaisen takauksen osalta. Vastavakuuksien myötä takaukseen ei voida katsoa sisältyvän kuntalain tarkoittamaa merkittävää taloudellista riskiä.

Kuopion kaupunki on antanut Kiinteistö Oy Koulutilojen vastuiden vakuudeksi takauksia yhteensä noin 49,5 M€ (tilanne 31.12.2025). Kiinteistö Oy Koulutilojen taseen loppusumma 31.12.2025 tilinpäätöksen mukaan oli noin 54,7 M€. Nyt myönnettävä takaus ei muuta

Kiinteistö Oy Kuopion Koulutilojen vastuita vaan kyse takauksen kohteena olevan lainan hinnoittelun sekä maksuaikataulun muutoksesta. Esitettävään takaukseen liittyvän vastuun toteutuminen täysimääräisenäkään ei vaaranna kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Muutos edesauttaa myös kaupunginvaltuuston tekemää talouden tasapainotusohjelman toimenpidettä, jonka tarkoituksena on purkaa Kiinteistö Oy Kuopion Koulutilat kaupungin taseeseen. Lainan maksuohjelma sekä hinnoittelu vastaavat pääpiirteittäin kaupungin nostamia talousarviolainoja.

Kuntalain 129 §:n 2 momentin mukaan kunta voi myöntää takauksen kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin. Lisäksi kunnan on takausta myönnettäessä huomioitava EU:n valtiontukisäännökset, jotta kilpailuolosuhteita ei vääristetä. Valtiontukisäännösten mukaan lainanottaja ei saa olla taloudellisissa vaikeuksissa. Myönnettävälle takaukselle tulee myöntämishetkellä määrittää kiinteä enimmäismäärä ja rajattu voimassaoloaika, ja takauksesta on maksettava markkinaperusteinen hinta. Takaus saa lähtökohtaisesti kattaa enintään 80 % lainan määrästä. Takauksen määrä voi kuitenkin olla myös suurempi, esimerkiksi mikäli takaus liittyy kunnan tuottamien välttämättömien peruspalvelujen järjestämiseen ja lakisääteisten tehtävien hoitamiseen.

Kiinteistö Oy Kuopion Koulutilojen taloudellinen tilanne on vakaa, eikä yhtiö ole valtiotukisäännösten tarkoittamalla tavalla taloudellisissa vaikeuksissa. 0,36 %:n takausprovision voidaan katsoa vastaavan EU-säädösten edellyttämää markkinaperusteista hinnoittelutasoa, joka tarkoittaa takausprovision säilymistä ennallaan nykytilanteeseen nähden. Perusteena marginaalin korotukselle olisi ollut laina-ajan pidentyminen nykyisestä n. 12 vuodella, mutta uuden lainan maksuohjelma vastaa paremmin yhtiön maksukykyä, ilman että siitä aiheutuu korotuspaineita kaupungilta veloitettaviin vuokrakustannuksiin. Toisaalta nyt saatavat vastavakuudet kompensoivat tilannetta eikä näin ollen marginaalin tarkastukseen katsota olevan aihetta. Kiinteistö Oy Kuopion Koulutilojen toiminta kohdentuu kokonaisuudessaan kaupungin palveluiden järjestämisessä tarvittavien kiinteistöjen hallinnointiin ja vuokraukseen kaupungin käyttöön, eikä yhtiö tarjoa palveluja yksityisille toimijoille. Takauksen myöntäminen edellä kuvatuin määrittelyin varmistaa, ettei takaus vääristä kilpailuolosuhteita, eikä sisällä valtiontukisäännösten tarkoittamaa kiellettyä valtiontukea.

Kiinteistö Oy Kuopion Koulutilat kilpailutti Danske Bankillta nykyisin nostetun lainan, olemassa olevan pääoman mukaisesti. Tarjouspyyntö lähetettiin kolmelle rahoituslaitokselle. Edullisimmat tarjoukset lainamarginaalien osalta on saatu Kuntarahoitukselta ja OP Pohjois-Savolta, mutta OP Pohjois-Savon vaatima 80 prosentin omavelkainen lainatakaus kaupungilta on katsottu yhtiölle kokonaistaloudellisesti edullisemmaksi verrattuna Kuntarahoituksen 100 prosentin takausvaateeseen. Lainan pääoma 11.024.000,00 euroa, laina-aika 15 vuotta, viitekorko 6 kk:n euribor ja marginaali 0,21 %-yksikköä. Marginaali on voimassa 5 vuotta.

Toimivallan peruste

Kuntalaki 14 §, Kuopion kaupungin hallintosääntö 2 §

Vaikutusten arviointi

Liitteenä