

# Kiinteistö Oy Lempäälän Uimahallin investointilainan ja leasingrahoituksen takaus

Kunnanhallitus 08.01.2024 § 4  
862/02.05.06/2023

Valmistelija: talousjohtaja Kari Auvinen

Kiinteistö Oy Lempäälän Uimahalli rakennuttaa parhaillaan uimahalli-kylpylää, joka sijoittuu Kiinteistö Oy Ideaparkin alla olevaan maanalaiseen luolastoon. Keväällä 2021 perustetun Kiinteistö Oy Lempäälän Uimahallin omistusosuudet ovat Lempäälän kunta 55 % ja Kiinteistö Oy Ideapark 45 %.

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiö omistaa ja hallitsee Kiinteistö Oy Ideaparkin maanalaisesta luolastosta uimahallitilaksi muodostettavaa kiinteistöä ja kiinteistölle rakennettavaa uimahallia laitteistoinen. Yhtiö on kunnan enemmistöomistuksen johdosta kunnan konserniyhtiö, ja siten velvollinen noudattamaan kunnan konserniohjeistusta.

Lempäälän Uimahalli Oy:n hallitus toteaa joulukuussa omistajaohjauspyynnössään, että uimahalli-kylpylä -investointiin on liittynyt merkittäviä lisähaasteita, joilla on ollut vaikutuksia hankkeen suunnitteluun, rakentamisen aikatauluihin ja kustannusarvion ylittymiseen. Koronapandemia, Venäjän aloittama hyökkäyssota Ukrainaan ja korkealla pysynyt inflaatio ovat aiheuttaneet etenkin rakentamiseen sekä rakennusmateriaalien saatavuuteen ja hintaan merkittävän, [REDACTED] kustannusnousun uimahallihankkeen käynnistämävaiheessa olleesta 17,8 milj. € kokonaiskustannusarviosta. [REDACTED]

Kohonneen kustannusarvon johdosta Kiinteistö Oy Lempäälän Uimahallin hallitus ehdottaa, että Lempäälän kunta takaa yhtiön uuden [REDACTED] lainan enintään 30 vuoden laina-ajalle sekä antaa yhtiölle luvan tehdä investointiin liittyviä leasinghankintoja [REDACTED]

Kiinteistö Oy Lempäälän Uimahalli on mallintanut toiminnanaikaista taloutta rahoitussuunnitelmalla, joka osoittaa, että yhtiön pystyy käynnistämään toiminnan ja maksamaan lisääntyneen investointilainan korot, lainanlyhennykset eikä tee tappiota toiminnan aikana.

Yhtiö aikoo pienentää investointilainan määrää hankkimalla osan uimahallin käyttöön ja viihtyisyyteen liittyvästä varustuksesta leasinghankintana [REDACTED] Leasing-hankinnan perusteluna esim. projisointi- ja infojärjestelmien osalta voidaan pitää uimahallin sisäilmaston aiheuttaman vikaantumisriskin hallintaa sekä nopeasti kehittyvän elektroniikan ja digitaalitekniikan huomiointia. Leasinghankintojen kautta tilaaja voi paremmin varmistaa järjestelmien huollon, toimintavarmuuden ja teknisen kehittymisen huomioivan ajanmukaisuuden.

Vastavakuutena takaukselle yhtiö esittää kunnan hallussa jo nyt olevat [REDACTED] kiinnitykset yhtiön omistamaan ja hallitsemaan uimahallikiinteistöön.

## Lempäälän kunnan rahoitusratkaisu

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. 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.

Kiinteistö Oy:n Lempäälän Uimahalli Oy on Lempäälän kunnan tytäryhtiö, ja kunnan omistusosuus yhtiöstä on 55 %. Takaus ei vaaranna kunnan kykyä vastata sille laissa säädettyistä tehtävistä. Takaukseen ei sisälly merkittävää taloudellista riskiä ja lisäksi yhtiön esittämä [REDACTED] kiinteistökiinnitys yhtiön omistamaan ja hallitsemaan uimahallikiinteistöön on katsottava asianmukaiseksi vastavakuudeksi. Yhtiö hallitus on toteuttanut rakennushankkeensa aikana riskienhallintaa säännöllisesti niin yhtiön hallituksen kuin rakennushanketta varten perustetun ohjausryhmän kokouksissa. Takauksen myöntämiselle ei ole tämän johdosta estettä.

Aikaisemmassa hankevaiheessa Lempäälän kunta on tehnyt 4,0 milj. € pääomasijoituksen Kiinteistö Oy Lempäälän Uimahalliin ja taannut yhtiön ottaman 13,8 milj. € investointilainan. Lisäksi hankkeelle on saatu OKM:lta liikuntapaikkarakentamisen investointiavustusta 1 milj. €.

Yhtiön esittämä rahoitusmalli, jolla nyt tarvittava lisärahoitus jaotellaan taattavaksi [REDACTED] lisäinvestointilainaksi ja [REDACTED] kertaluonteiseksi rahoitusleasingsopimukseksi on perusteltu ja se on myös Lempäälän kunnan kannalta hyväksyttävissä.

Lempäälän kunta on hankkinut investointihankkeen nykyiseltä lainarahoittajalta Kuntarahoitus Oyj:ltä ennakkokommentin tarvittavista rahoitusjärjestelyistä. Sen mukaan Kuntarahoitus Oyj edellyttää mahdollisen lisärahoituksenkin osalta sitä, että Kuntarahoitus Oyj saisi myös yhtiön lisälainalle ja rahoitusleasingsopimukselle vakuudeksi 100 %:n omavelkaisen takauksen Lempäälän kunnalta.

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. Kunnan tulee huomioida nämä valtioneuvoston päätökset myös tytäryhtiön lainan takaamiseen liittyvissä ratkaisuissa (HE 268/2014, s. 231). Toimi sisältää valtioneuvoston päätöksen, jos kaikki tunnusmerkit täytyvät samanaikaisesti: 1) julkisia varoja kanavoidaan yrityksiin/taloudelliseen toimintaan, 2) etu on valikoiva eli tuki kohdistuu vain tiettyyn yritykseen tai tiettyihin yrityksiin, 3) toimenpide vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua ja 4) toimenpide vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan (TEM 2014, EU:n valtioneuvoston päätökset).

Uimahallihanke on Lempäälän kunnan strategisen kehittämisen kannalta merkittävä ja hankkeen avulla luodaan samalla liikuntalain 5 § mukaisesti edellytyksiä kunnan alueen uimapalveluiden ja muiden vesiliikuntapalveluiden edistämiseksi. Kiinteistö Oy Lempäälän Uimahalli Oy:n toiminta on myös kunnan toimialaan kuuluvaa eikä se vääristä kilpailua. Taattavalle lainapääomalle esitetään 0,7 % takausprovisiota, minkä johdosta rahoituskustannuksissa arvioidaan saavutettavan EU-säädösten edellyttämä markkinaperusteinen hinnoittelutaso. Näin ollen lainantakaus ei sisällä valtioneuvoston päätöksen mukaisia rajoituksia.

Kunnanvaltuuston takauspäätöksen jälkeen Kiinteistö Oy Lempäälän Uimahalli Oy kilpailuttaa investointilainan ja hankkii leasingrahoitustarjouksen. Kilpailutuksen jälkeen kunnanhallitus merkitsee tiedoksi kilpailutetun lainan ja leasingrahoituksen ehdot. Todettakoon, että

takauspäätöksen täytäntöönpano ei ole mahdollista ilman kunnanvaltuuston takauspäätöksen lainvoimaa (KHO:2012:9).

Toimivalta: kuntalain 14 §:n mukaan valtuusto päättää takaussitoumuksen tai muun vakuuden antamisesta toisen velasta.

Lisätietoja kunnanjohtaja Heidi Rämö, heidi.ramo@lempaala.fi, 040 133 7803

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että se päättää

1. myöntää meneillään olevan Kiinteistö Oy Lempäälän Uimahallin rakennusinvestoinnin loppuunsaattamiseksi otettavalle, pääomaltaan enintään [REDACTED] euron määräiselle ja maksuajaltaan enintään 30 vuoden pituiselle investointilainaa koskevalle luotolle täysimääräisen 100 %:n omavelkaisen takauksen; ja vahvistaa, että omavelkainen takaus kattaa täysimääräisesti luoton koko velkapääoman lisäksi luoton korot, viivästyskorot ja perimiskulut ja muut luottoehtojen mukaiset maksuvelvoitteet.

2. myöntää lisäksi Kiinteistö Oy Lempäälän Uimahallin enintään [REDACTED] euron määräiselle kertaluonteiselle rahoitusleasingsopimukselle täysimääräisen 100 % omavelkaisen takauksen; ja vahvistaa, että omavelkainen takaus kattaa täysimääräisesti rahoitusleasingsopimuksen koko velkapääoman lisäksi rahoitusleasingsopimuksen korot, viivästyskorot ja perimiskulut ja muut sopimusehtojen mukaiset maksuvelvoitteet.

3. hyväksyä kohdissa 1 ja 2 todettujen takausten vastavakuudeksi kiinteistökiinnityksen yhtiön omistamaan ja hallitsemaan uimahallikiinteistöön.

4. periä kohdassa 1 ja 2 todetuista takauksista vuosittain 0,7 % suuruisen takausprovision, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan lainan/leasingsopimuksen jäljellä olevasta pääomasta per 31.12. ja maksetaan määräytymisajankohtaa seuraavan tammikuun loppuun mennessä.

5. edellyttää, että Kiinteistö Oy Ideapark osallistuu rahoitusjärjestelyyn antamalla Lempäälän kunnalle euromäärältään 45 % omistusosuuttaan vastaavan hyväksyttävän vastavakuuden kohdassa 1 todetun takausvastuun osalta.

Käsittely

Keskustelun kuluessa esittelijä antoi seuraavan muutetun päätösehdotuksen:

”Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että se päättää

1. myöntää meneillään olevan Kiinteistö Oy Lempäälän Uimahallin rakennusinvestoinnin loppuunsaattamiseksi otettavalle, pääomaltaan enintään [REDACTED] euron määräiselle ja maksuajaltaan enintään 30 vuoden pituiselle investointilainaa koskevalle luotolle täysimääräisen 100 %:n omavelkaisen takauksen; ja vahvistaa, että omavelkainen takaus kattaa täysimääräisesti luoton koko velkapääoman lisäksi luoton korot, viivästyskorot ja perimiskulut ja muut luottoehtojen mukaiset maksuvelvoitteet ja että takausvastuu on voimassa täysimääräisenä niin

kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin.

2. myöntää lisäksi Kiinteistö Oy Lempäälän Uimahallin irtaimen rahoitusleasingsopimukselle, jonka mukainen vuokraoikeuden hankintahinta on enintään [REDACTED] (ALV 0 %) ja jossa vuokralleottajana on Kiinteistö Oy Lempäälän Uimahalli, täysimääräisen 100 % omavelkaisen takauksen; ja vahvistaa, että omavelkainen takaus kattaa täysimääräisesti rahoitusleasingsopimuksen koko velkapääoman (vuokraoikeuden /vuokraoikeuden yhteenlasketun hankintahinnan ja rahoitusleasingsopimuksen mukaiset yhteenlaskettuun hankintahintaan perustuvat vuokrat ja jäännösarvovastuun) lisäksi rahoitusleasingsopimuksen korot, viivästyskorot, perimiskulut, verot ja maksut sekä muut rahoitusleasingsopimuksen sopimusehtojen mukaiset vuokrasuhteeseen liittyvät kaikki maksuvelvoitteet. Takausvastuu on voimassa täysimääräisenä niin kauan, kunnes kaikki rahoitusleasingsopimuksen mukaiset velallisen (vuokralleottajan) vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu rahoittajalle takaisin.

3. hyväksyä kohdissa 1 ja 2 todettujen takauksen vastavakuudeksi kiinteistökiinnityksen yhtiön omistamaan ja hallitsemaan uimahallikiinteistöön.

4. periä kohdassa 1 ja 2 todetuista takauksista vuosittain 0,7 % suuruisen takausprovision, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan lainan/leasingsopimuksen jäljellä olevasta pääomasta per 31.12. ja maksetaan määräytymisajankohtaa seuraavan tammikuun loppuun mennessä.

5. edellyttää, että Kiinteistö Oy Ideapark osallistuu rahoitusjärjestelyyn antamalla Lempäälän kunnalle euromäärältään 45 % omistusosuuttaan vastaavan hyväksyttävän vastavakuuden kohdassa 1 todetun takausvastuun osalta; ja vahvistaa, että Lempäälän kunta huolehtii ja vastaa yksin yllä edellyttämiensä vastavakuuksien saamisesta pätevästi kunnan haltuun ennen edellä kohdissa 1 ja 2 myönnettyjen takauksen toimeenpanoa.

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti muutetun päätösehdotuksen.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti muutetun päätösehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa saapui kokoukseen ennen tämän pykälän käsittelyä klo 15.45.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kunnanvaltuuston puheenjohtaja Jocka Träskbäck ei osallistunut esteellisenä (yhteisöjäävi) tämän pykälän käsittelyyn eikä päätöksentekoon.