

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kaupunginhallitus, § 142, 03.04.2023

Kaupunginhallituksen konsernijaosto, § 26, 21.03.2023

§ 142

Takauksen myöntäminen Pirkan opiskelija-asunnot Oy:n Hipposkylän investoinnin rahoitukselle

TRE:1427/02.04.04/2023

Kaupunginhallitus, 03.04.2023, § 142

Valmistelija / lisätiedot:

Arto Vuojolainen

Valmistelijan yhteystiedot

Controller Ville Taivassalo, puh. 041 730 5437 ja rahoituspäällikkö Saara Unnanlahti, puh. 040 131 9484, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Kaupunginlakimies Jouko Aarnio, puh. 040 514 4884, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Tampereen kaupungin omavelkainen ja enintään 100 prosentin suuruinen takaus annetaan Pirkan Opiskelija-asunnot Oy:n Hipposkylän investoinnille enintään 11,0 milj. euron suuruisen ja enintään 31 vuoden pituisen lainan pääoman, korkojen, viivästyskorkojen sekä mahdollisten lainanhoito- ja perimiskulujen suorittamisesta.

Takauksen vakuudeksi tulee pantata rakennettavan kohteen vuokraoikeuskiinnityksiä vähintään 1,2 kertainen määrä nostettavan lainan pääomaan suhteutettuna.

Takauksesta peritään 0,3 prosentin suuruinen vuotuinen takausprovisio.

Konsernijohtaja oikeutetaan hyväksymään ja allekirjoittamaan kaupungin takaukseen liittyvät takaus-, panttaus- ja muut asiakirjat.

Tiedoksi

Arto Vuojolainen, Ville Taivassalo, Saara Unnanlahti, Sanna Kareinen, POAS / Timo Jokinen

Liitteet

1 POAS takauspyyntö

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valmistelijat / lisätiedot:
Arto Vuojolainen

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

Päätösehdotus oli

Esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston päätettäväksi:

Tampereen kaupungin omavelkainen ja enintään 100 prosentin suuruinen takaus annetaan Pirkan Opiskelija-asunnot Oy:n Hipposkylän investoinnille enintään 11,0 milj. euron suuruisen ja enintään 31 vuoden pituisen lainan pääoman, korkojen, viivästyskorkojen sekä mahdollisten lainanhoito- ja perimiskulujen suorittamisesta.

Takauksen vakuudeksi tulee pantata rakennettavan kohteen vuokraoikeuskiinnityksiä vähintään 1,2 kertainen määrä nostettavan lainan pääomaan suhteutettuna.

Takauksesta peritään 0,3 prosentin suuruinen vuotuinen takausprovisio.

Konsernijohtaja oikeutetaan hyväksymään ja allekirjoittamaan kaupungin takaukseen liittyvät takaus-, panttaus- ja muut asiakirjat.

Perustelut

Pirkan Opiskelija-asunnot Oy (aputoiminimi POAS) on Tampereen kaupungin täysin omistama osakeyhtiö. Yhtiöjärjestyksen mukaisesti yhtiön tarkoituksena on Pirkanmaalla olevien oppilaitosten opiskelijoiden sekä työssäkäyvien nuorten ja erityistukea tarvitsevien nuorten asuntotilanteen parantaminen. Tämän tarkoituksen toteuttamiseksi yhtiö omistaa ja hallitsee kiinteistöjä, ostaa ja vuokraa alueita, rakennuttaa rakennuksia ja antaa vuokralle huoneistoja. Yhtiö noudattaa asukasvalinnassaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) valintaperusteita.

Yhtiön tarkoituksena ei ole hankkia osakkailleen voittoa tai muuta taloudellista hyötyä. Yhtiön tilinpäätöksen mahdollisesti tuottama voitto on aina vuosittain siirrettävä voitto- tai tappiotilille sekä käytettävä toiminnan kehittämiseen. Yhtiö ei jaa osinkoa eikä jaa varoja oman pääoman rahastosta eikä alenna omaa pääomaa eikä hanki tai lunasta omia osakkeita. Yhtiön purkautuessa tai toiminnan tarkoituksen muuttuessa sen netto-omaisuus luovutetaan yhtiön tarkoituksen ja toimialan mukaista toimintaa harjoittavalle yleishyödylliselle yhteisölle.

Yhtiön taseen loppusumma oli vuoden 2022 lopussa noin 122,5 milj. euroa. Yhtiön oma pääoma oli noin 15,6 milj. euroa ja vieras pääoma noin 106,9 milj. euroa. Yhtiön vuoden 2022 liikevaihto oli noin 14,3 milj. euroa, liikevoitto noin 1,1 milj. euroa ja tilikauden voitto noin 0,07 milj. euroa. Yhtiön maksuvalmius on ollut hyvä. Vuoden 2022 lopussa yhtiön palveluksessa oli 18 henkilöä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Vuoden 2022 lopussa yhtiön asuntokannassa oli yhteensä 2185 asuntoa. Yhtiö omistaa 100 prosenttia KOy Kalevan Staran osakkeista, 61,03 prosenttia Kiinteistö Oy Tupakkikiven Parkin osakkeista ja 68,75 prosenttia Kiinteistö Oy Tieteenkadun Parkin osakkeista.

POAS hakee Tampereen kaupungin omavelkaista takausta vapaarahoitteisen uudishankkeensa lainarahoitukseen Tampereen Hipposkylässä. POAS tarvitsee hankkeen toteuttamiseen kaupungin takausta koska POAS:lla ei ole tällä hetkellä riittävästi vakuusarvollisia vapaita kiinnityksiä hankkeen toteuttamiseen. POAS:n hallitus esittää, että Tampereen kaupunki myöntäisi omavelkaisen takauksen enintään 11,0 milj. euron lainalle enintään 30 vuoden laina-ajalle. Haettu laina-aika tulee olemaan 30 vuotta mutta monen rahoittajan käytännön mukaan päättymispäivän on oltava vähintään kuusi kuukautta myöhäisempi kuin lainan viimeinen takaisinmaksupäivä. Näin ollen takausta esitetään myönnettäväksi enintään 31 vuoden laina-ajalle. Takauspäätös kattaa täysimääräisenä taattavan rahoituksen koko elinkaaren ja takaus annetaan enintään 100 prosentin takauksena päävelasta ja sen liitännäiskustannuksista. Saaduista rahoitustarjouksista riippuen rahoittajatahot saattavat myös hyväksyä alle 100 prosentin kaupungin takauksen.

Tämänhetkinen arvio rahoitustarpeesta on edellä mainittua matalampi, 9,1 milj. euroa ja omarahoitusosuus on 1 milj. euroa eli kaupungin takaus tarvittaisiin 8,1 milj. euron lainalle. Rahoitus tullaan kilpailuttamaan ja keskusteluja on käyty usean rahoittajatahon kanssa. Tontin omistaa Tampereen kaupunki ja sillä on rakennusoikeutta noin 3 600 krs-m². Tarkoituksena on toteuttaa laadukkaita ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja (noin 70 kpl) ensisijaisesti työssäkäyville nuorille. Uudiskohde helpottaa valmistuvien opiskelijoiden sekä työssäkäyvien nuorten asuntotilannetta ja edesauttaa osaltaan Tampereen kaupungin pitovoimaa. Euroopan yhteisön valtioneuvostojen mukaisesti kunta voi taata määräysvallassaan olevia yhtiöitä, jotka harjoittavat kuntien toimialaan kuuluvia laissa säädettyjä julkisia palvelutehtäviä tai näitä välittömästi palvelevia toimintoja tai muita kansalaisten kannalta välttämättömiä palveluita ja viimeksi mainittujen palveluiden järjestäminen on paikallisten tai alueellisten olosuhteiden vuoksi tarpeen niiden saatavuuden tai tehokkaan tuottamisen turvaamiseksi. Sosiaalisen asuntotuotannon katsotaan toteuttavan näitä tehtäviä.

POAS:lle on aiemminkin myönnetty Tampereen kaupungin omavelkaisia takauksia. Vuoden vaihteessa 2023 POAS:n lainat joihin on kaupungin takaus ovat neljässä eri rahoituslaitoksessa. Handelsbankenista (SHB) 16,6 milj. euroa, Euroopan neuvoston kehityspankki CEB:ltä noin 7,8 milj. euroa, Kuntarahoitukselta 1,6 milj. euroa ja valtiokonttorilta 1 milj. euroa. Yhteensä kaupungin takaukset POAS:lle vuodenvaihteessa 2023 olivat noin 27 milj. euroa. Takauksista peritään vuotuinen 0,3 prosentin suuruinen takausprovisio ja samansuuruinen provisio peritään nyt myönnettävästä takauksesta. Takausprovisio katsotaan vastaavan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

suurudeltaan sitä etua, mitä POAS saa lainan marginaalissa kaupungin takauksen johdosta.

Kuntalain 129 § edellyttää kunnan antamalle takaukselle riittävän kattavaa vastavakuutta ja että takauksen myöntäminen ei saa vaarantaa kunnan kykyä suoriutua lakisääteisistä tehtävistään. Myönnettävälle takaukselle tulee takauksen määrän kattava vastavakuus (1,2 kertaa lainan määrä). Vastavakuudeksi tulee rakennettavan uudiskohteen vuokraoikeuskiinnitykset, joiden vakuusarvo kehittyy rakentamisen edetessä. Takauksen myöntäminen ei vaaranna kaupungin kykyä suoriutua lakisääteisistä tehtävistään.

Hallintosäännön 35 § 14)-kohdan mukaan konsernijohtaja päättää kaupungin varoista myönnettävien avustusten ja lainojen maksattamisesta sekä avustusten maksamisen keskeyttämisestä ja takaisinperinnästä sekä avustus-, takaus- ja lainaehtojen ja velkakirjojen hyväksymisestä sekä vähäisten kaupungin toimintaan liittyvien vakuuksien antamisesta.

Tiedoksi

Arto Vuojolainen, Ville Taivassalo, Saara Unnanlahti, Sanna Kareinen, POAS / Timo Jokinen

Kokouskäsittely

Konsernijaosto myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden Pirkan opiskelija-asunnot Oy:n toimitusjohtaja Timo Jokiselle. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa asian käsittelyn ajan.

Liitteet

1 POAS takauspyyntö

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§142

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)