

Valtuuston 8.9.2025 § 159 lainantakauspäätöksen Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy Vuokratalo Kallioliinnalle täydentäminen

Kunnanhallitus 27.10.2025
1478/99/2025

Kunnanhallitus 11.8.2025 §

Valmistelija Kari Ora, talousjohtaja, kari.ora@tuusula.fi

Perustelut

Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy ("Yhtiö") on Tuusulan kunnan tytäryhtiö. Kunta omistaa yhtiön osakkeista 100,0 %. Yhtiö tuottaa asiakkailleen turvallisia, laadukkaita ja kohtuuhintaisia koteja erilaisiin asumisen tarpeisiin. Vuoden 2024 lopussa yhtiön asuntokanta koostui 49 kiinteistöstä ja vuokra-asuntoja oli 950 kpl.

Yhtiön taloudellinen asema on vakaa. Tilikauden 2024 liikevaihto oli 8,6 milj. euroa. Yhtiö teki voitollisen tuloksen. Yhtiön viime vuosien hyvä talouden on perustunut asuntojen korkeaan käyttöasteeseen, kohtuulliseen asukasvaihtuvuuteen, pieniin luottotappioihin sekä jatkuvaan kehittämiseen.

Yhtiöllä oli tilinpäätöksessä 31.12.2024 rahalaitoslainoja 52,6 milj. euroa ja omaa pääomaa 11,2 milj. euroa, kun huomioon otetaan kunnan myöntämä 3,0 milj. euron pääomалaina ja tilinpäätössiirtojen kertymä eli vapaaehtoiset asuintalovaraukset.

Tunnusluvut (1000 €)	TP 2024	TP 2023	TP 2022
Liikevaihto	8 623	8 218	7 671
Liikevaihdon muutos	410	521	121
Liikevoitto	1 252	715	904
Nettotulos	0,1	101	-100
Lainamäärä	55 268	56 033	52 872
Lainamäärän muutos	-765	3 161	4 600

Kunnan takaukset yhtiön lainoista on 51,9 milj. euroa. Yhtiö on hoitanut velkojensa lyhennykset ja korot eräpäivien mukaisesti oman taloudenpitonsa puitteissa. Lainojen vastavakuudeksi Yhtiö on pantannut 68,0 milj. euron panttikirjat.

Yhtiön hallitus pyytää 23.5.2025 kokouspöytäkirjansa § 61 päätöksen mukaisesti kunnan takausta enintään 6 216 746,73 euron lainalle, jolla yhtiö rahoittaisi uudisrakennuksen Hyrylän Mahlamäkeen, osoite Mahlamäentie 14, 04300 Tuusula. Tontti muodostaa Lepomäki-nimisen asemakaavan AP-5006, jonka pinta-ala 9 618 m² ja rakennusoikeus 3 310 k-m². Kyseessä on hankkeen ns. 1-vaihe, missä rakennetaan 27 uutta rivitaloasuntoa vuonna 2022 purettujen tilalle. Asuinpinta-ala on yhteensä 1 835 m².

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA (nyk. VARKE) myöntänee hankkeelle korkotuen osapäätöksen ja hyväksynyt kohteen rakennussuunnitelmat ja kustannukset. Hankkeelle on 19.5.2025 Varke on hyväksynyt lopulliset kustannukset 6 216 746,73 euroa (Diaarinumero: ARA-03.00-2024-93).

Korkotukilainasta johtuen laina-aika on laskettu 41 vuoden kokonaislaina-ajalla ja lyhennykset ovat takapainotteiset (Laki vuokra-asuntolainojen ja

asumisoikeustalolainojen korkotuesta; 29.6.2001/604, 7§). Vuokrat määräytyvät korkotukikohteissa omakustannusperiaatteella. Lainatarjous on pyydetty pitkällä kiinteillä viitekoroilla (5 v, 7 v ja 10 v). Luotto tulitaisiin nostamaan rakennustöiden edistymisen mukaan. Lopullinen korko määräytyy nostoajankohdan mukaan. Lainojen edullisuutta vertailtaessa otetaan huomioon paitsi korot ja niiden marginaalit myös lainanhoitokulut ja koronlaskentaperuste. Takauspäätös koskee lainan pääomaa, korkokuluja, viivästyskorkoineen ja mahdollisine kuluineen.

Kunnan takaamista lainoista on Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy antanut kunnalle vastavakuudet. Omavelkaisesta takauksesta kunta perii vuosittain 0,20 % takausprovisiota, taattujen lainojen kulloinkin maksamattomasta pääomasta.

Yhtiön toiminnan luonteen, talouden tunnuslukujen sekä tulevaisuuden näkymien perustuen voidaan todeta, että myönnettäväksi esitettävä takaus ei vaaranna kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä eikä takaukseen ei myöskään sisälly kuntalaissa tarkoitettua merkittävää taloudellista riskiä. Takauksen vastavakuudet turvaavat kunnan asemaa. Takausjärjestelyn voidaan kokonaisuutena katsoa täyttävän kuntalain 129 § mukaiset vaatimukset.

Kuntalain 14 §:n 1 momentin kohdan 9 mukaan valtuuston tehtävänä on päättää takaussitoumuksen tai muun vakuuden antamisesta toisen velasta.

Ehdotus

Esittelijä

Antti-Pekka Röntynen, hallintojohtaja, antti-pekka.rontynen@tuusula.fi

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- antaa enintään 6 216 746,73 euron omavelkaisen takauksen Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n velkakirjalainan vakuudeksi, jolla yhtiö rahoittaa vuokratalo Kalliolinna rakentamisen;
- että kunta vastaa takaajana lainasta pääomineen, korkoineen, viivästyskorkoineen ja mahdollisine kuluineen;
- että Yhtiö maksaa kunnalle vuosittain 0,20 %:n takausprovision taatun lainan maksamattomasta pääomasta;
- että vakuudeksi hyväksytään kunnan aiemmin takaamien lainojen vastavakuutena olevat, lainojen lyhennysten myötä uudeksi vastavakuudeksi vapautuneet kiinnitykset;
- että pantattavien uusien vakuuksien yhteismäärä on vähintään 6 216 746,73 euroa.

Päätös

Kunnanhallitus päätti ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- antaa enintään 6 216 746,73 euron omavelkaisen takauksen Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n velkakirjalainan vakuudeksi, jolla yhtiö rahoittaa vuokratalo Kalliolinna rakentamisen;
- että kunta vastaa takaajana lainasta pääomineen, korkoineen, viivästyskorkoineen ja mahdollisine kuluineen;

- että Yhtiö maksaa kunnalle vuosittain 0,20 %:n takausprovision taatun lainan maksamattomasta pääomasta;
- että vakuudeksi hyväksytään kunnan aiemmin takaamien lainojen vastavakuutena olevat, lainojen lyhennysten myötä uudeksi vastavakuudeksi vapautuneet kiinnitykset;
- että pantattavien uusien vakuuksien yhteismäärä on vähintään 6 216 746,73 euroa.

Esteellisyys

Arto Lindberg

Kokouskäsittely

Kunnanhallituksen 2. varapuheenjohtaja Arto Lindberg ilmoitti olevansa hallintolain 28.1 pykälän kohdan 4 mukaisesti esteellinen (palvelussuhdejäävi) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Talousjohtaja Ora selosti asiaa kokouksessa.

Valtuusto 8.9.2025 § 159

Ehdotus

Valtuusto päättää

- antaa enintään 6 216 746,73 euron omavelkaisen takauksen Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n velkakirjalainan vakuudeksi, jolla yhtiö rahoittaa vuokratalo Kalliolinna rakentamisen;
- että kunta vastaa takaajana lainasta pääomineen, korkoineen, viivästyskorkoineen ja mahdollisine kuluineen;
- että Yhtiö maksaa kunnalle vuosittain 0,20 %:n takausprovision taatun lainan maksamattomasta pääomasta;
- että vakuudeksi hyväksytään kunnan aiemmin takaamien lainojen vastavakuutena olevat, lainojen lyhennysten myötä uudeksi vastavakuudeksi vapautuneet kiinnitykset;
- että pantattavien uusien vakuuksien yhteismäärä on vähintään 6 216 746,73 euroa.

Päätös

Valtuusto päätti

- antaa enintään 6 216 746,73 euron omavelkaisen takauksen Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n velkakirjalainan vakuudeksi, jolla yhtiö rahoittaa vuokratalo Kalliolinna rakentamisen;
- että kunta vastaa takaajana lainasta pääomineen, korkoineen, viivästyskorkoineen ja mahdollisine kuluineen;
- että Yhtiö maksaa kunnalle vuosittain 0,20 %:n takausprovision taatun lainan maksamattomasta pääomasta;
- että vakuudeksi hyväksytään kunnan aiemmin takaamien lainojen vastavakuutena olevat, lainojen lyhennysten myötä uudeksi vastavakuudeksi vapautuneet kiinnitykset;
- että pantattavien uusien vakuuksien yhteismäärä on vähintään 6 216 746,73 euroa.

Esteellisyys

Kirsti Ruislehto

Kokouskäsittely

Valtuutettu Kirsti Ruislehto ilmoitti olevansa hallintolain 28.1 pykälän kohdan 5 mukaisesti esteellinen (yhteisöjäävi) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi kokoukseen saapui varavaltuutettu Päivö Kuusisto valtuutettu Ruislehdon tilalle.

Valmistelija

Ora Kari, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Lainoittaja edellyttää kunnan lainatakauksen osalta vakuutusta päätökseen siitä, että kunnan myöntämä takaus on SGEI-tukea ja että kunta ilmoittaa tiedon takauksesta Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle edelleen välitettäväksi ympäristöministeriön kautta komissiolle joka toinen vuosi tehtävän jälkikäteisraportoinnin yhteydessä. Ilman kyseistä vakuutusta lainaa ei myönnetä Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:lle.

Esittelijä

kansliapäällikkö Oksanen Annaliisa

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että valtuusto päättää täydentää 8.9.2025 § 159 tekemäänsä päätöstä seuraavasti:

- valtuusto päättää antaa 100 %:n omavelkaisen takauksen enintään 6 216 746,73 euron suuruiselle lainalle Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n velkakirjalainan vakuudeksi, jolla yhtiö rahoittaa vuokratalo Kalliolinna rakentamisen. Kunta vastaa takaaajana lainasta pääomineen, korkoineen, viivästyskorkoineen ja mahdollisine kuluineen;

- valtuusto päättää antaa seuraavan vakuutuksen: viitaten Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluita tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen 20.12.2011 annetussa komission päätöksessä 2012/21/EU (EUVL L 7, 11.1.2012, s. 3-10) asetettuihin edellytyksiin, Tuusulan kunta toteaa taattavan rahoituksen kohteena olevien Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n omistamien asuntojen saaneen/tulevan saamaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tukea ja yhtiön ja asuntojen olevan siten ARA-sääntelyn alaista. Kunnanvaltuuston antama takaus on ja voidaan siten lukea kunnan myöntämäksi SGEI-tueksi. Tuusulan kunta ilmoittaa tiedon takauksesta Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle edelleen välitettäväksi ympäristöministeriön kautta komissiolle joka toinen vuosi tehtävän jälkikäteisraportoinnin yhteydessä.

Päätös