Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n korkotukilainan konvertointi (Tuusulan Kotipiha)

Kunnanhallitus 16.11.2026
2495/02.05.03/2026

Valmistelija Ora Kari, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Tuusulan kunnan 100% omistamalle, kuntakonserniin kuuluvalle Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:lle on myönnetty kunnanhallituksen päätöksellä 31.05.2021 § 61 lainan takaus koskien Handelsbankenin yhtiölle myöntämää Tuusulan Kotipiha korkotukilainaa, suuruudeltaan 11 800 z00,00 euroa.

Lainan pääoma on 26.10.2026 tilanteessa 11.325.200,00 euroa. Lainan korko on kiinteä 4,08 % viimeisimmän korontarkistuksen jälkeen (Euroswap 10Y + marginaali 0,7 %). Lainalla on korkotuki, joka alenee portaittain. Yhtiön toimitusjohtaja on käynyt pankin kanssa neuvottelun lainasta. Koska Handelsbanken on myynyt toimintansa Suomessa, ei lainaehtoja voi tällä hetkellä muuttaa. Lainan konvertointi on suositeltava vaihtoehto, johtuen meneillään olevasta pankkitoiminnan päättymisestä Suomessa.

Yhtiön toimitusjohtaja on pyytänyt tarjoukset kahdelta kiinnostuneelta pankilta. Muilla markkinoilla olevilla pankeilla ei ole halukkuutta / mahdollisuutta tarjota lainaan 20 vuoden maturiteettia.

Yhtiö on pyytänyt tarjoukset siten, että takaajan ehdot eivät heikenny, jolloin laina-aika ja vastuu pysyvät samoina. Kunnan vastuut itse asiassa pienenevät 474.800,00 eurolla. Takaajana toimivan kunnan tulee hyväksyä lainan konvertointi ja takausehtojen muutokset.

Yhtiön hallitus on kokouksessaan 21.10.2026 § 67 hyväksynyt Nordean tarjouksen, seuraavalla korkoehdolla: kiinteä viitekorko 20 vuotta koronvaihtosopimuksella 2,43 % + pankin marginaali 0,14 %. Korko on laskettu käyttäen 12kk euribor-korkoa. Korkoputki astuu voimaan lainan nostohetkellä. Yhtiö on hakenut ja saanut luvan Valtiokonttorilta lainanmyöntäjän vaihdoksesta ja korkoehtojen muutoksesta.

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

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.

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

Takauksen määrä ja takauksen jatkaminen

Tuusulan kunnanvaltuuston Valtuuston 30.3.2026 hyväksymissä periaatteissa 80 %:n enimmäismäärä ei koske Tuusulan kunnan Kiinteistöt Oy:tä. Periaate on nimenomaan muiden tytäryhteisöjen takaus enintään 80 % ja Tuusulan kunnan Kiinteistöt Oy:n rahoitussitoumuksille annettavan takauksen määrä arvioidaan tapauskohtaisesti.

Takauksesta ei käytännössä synny uutta rahoitettavaa investointia eikä kunnan uusi taloudellinen vastuu kasva. Kyse on olemassa olevan Kotipihan korkotukilainan rahoittajan vaihtamisesta ja lainan konvertoinnista.

Konvertoitavan lainan nykyinen pääoma on 11 325 200 euroa ja uusi takaus enintään 11 325 200 euroa. Kunnan vastuu jopa pienenee 474 800 eurolla verrattuna alkuperäiseen takaukseen. Kysymyksessä on olemassa olevan takausvastuun jatkaminen rahoittajan vaihdoksen yhteydessä eikä kunnan takausvastuun kasvattaminen.

Toimivalta

Kuntalain 14 §:n mukaan toimivalta päättää takaussitoumuksen tai muun vakuuden antamisesta toisen velasta kuuluu kunnanvaltuustolle.

Esittelijä

kansliapäällikkö Oksanen Annaliisa

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että valtuusto päättää

- antaa 100 %:n omavelkaisen takauksen enintään 11 325.200,00 euron suuruiselle lainalle Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n velkakirjalainan vakuudeksi, jolla yhtiö konvertoi Handelsbankenin myöntämän vuokratalo Tuusulan Kotipihan korkotukilainan. Kunta vastaa takaajana lainasta pääomineen, korkoineen, viivästyskorkoineen ja mahdollisine kuluineen;
- 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 11 325.200,00 euroa.

Päätös