Lainatakauksen myöntäminen Kiinteistö Oy Keravan ja Tuusulan paloasemalle

Kunnanhallitus 19.10.2026 § 367
2178/00.04.00/2026

Valmistelija Röntynen Antti-Pekka, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Tausta

Kiinteistö Oy Keravan ja Tuusulan Paloasema on Tuusulan kunnan ja Keravan kaupungin yhdessä omistama kiinteistöosakeyhtiö. Tuusulan kunnan omistusosuus yhtiöstä on 60 prosenttia ja Keravan kaupungin omistusosuus 40 prosenttia. Tuusulan määräysvallan perusteella yhtiö kuuluu Tuusulan kuntakonserniin ja on Tuusulan kunnan tytäryhteisö. Tuusulan vuoden 2025 tilinpäätöksessä yhtiö on luokiteltu 60 prosentin omistusosuudella Tuusulan kuntakonsernin tytäryhtiöksi.

Yhtiön tarkoituksena on vuokraoikeuden nojalla hallita Tuusulan kunnassa sijaitsevaa kiinteistöä 858-6-5004-1 sekä omistaa, hallita ja vuokrata kiinteistöllä olevia rakennuksia. Yhtiö on rakennuttanut paloasemakeskuksen, joka otettiin vastaan 28.6.2017. Paloaseman tilat ovat Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen käytössä ja rakennusta käyttää myös Tuusulan VPK. Tilavuokrasopimus on voimassa 28.6.2047 saakka.

Lainarahoituksen siirto

Kiinteistö Oy Keravan ja Tuusulan Paloasemalla on edelleen Handelsbankenissa oleva pitkäaikainen lainarahoitus, joka on tarkoitus siirtää vuoden 2026 lopun aikana OP Uusimaa pankkiin. Pankin ilmoituksen mukaan Handelsbanken Suomi on alasajossa ja toiminta Suomessa päättyy kokonaan mahdollisesti jo vuoden 2027 aikana. Mikäli Handelsbankenissa on vielä lainoja Suomen toimintojen loppuessa, on mahdollista, että jäljellä olevat lainat siirretään Handelsbankeniin Ruotsiin hallinnoitavaksi. Yhtiöllä on viisi lainaa Handelsbankenissa, lainojen korkojen vaihteluväli on 1,2300%-5,0290%.

Yhtiön hallitus on 21.5.2026 käsitellyt OP Uusimaan lainatarjouksen ja päätti hyväksyä tarjouksen vaihtoehdon 1 mukaisesti. Lainamäärä on 6 505 618,88 euroa ja laina-aika on 20 vuotta, yksi velkakirjalaina.

Vaihtoehto 1: Kiinteä viitekorko 10 vuotta 3,12 % + pankin marginaali 0,52 % (koronlaskenta tod/360). Korko on laskettu käyttäen 6kk euribor-korkoa. Korkoputki astuu voimaan lainan nostohetkellä.

Vaihtoehto 2: Kiinteä viitekorko 20 vuotta 3,24 % + pankin marginaali 0,52 % (koronlaskenta tod/360). Korko on laskettu käyttäen 6kk euribor-korkoa. Korkoputki astuu voimaan lainan nostohetkellä.

Koska järjestely koskee olemassa olevan lainakannan siirtämistä uuteen rahoittajapankkiin eikä yhtiölle synny uutta investointivelkaa, on kyse ensisijaisesti rahoituksen uudelleenjärjestelystä, jossa kuntien suhteelliset vastuut ja omistuksen mukainen riskinjako säilyvät ennallaan.

Kuntatakausten tarve

Nykyisissä lainoissa takaajina ovat Tuusulan kunta (60 %) ja Keravan kaupunki (40 %) omistusosuuksiensa mukaisesti. Lainajärjestelyn

yhteydessä OP Uusimaa edellyttää lainalle kuntien omistusosuuksien mukaisia takauksia siten, että kuntien yhteinen takaus kattaa 80 prosenttia lainapääomasta.

- Tuusulan kunnan takausvastuu on 60 % kuntien yhteisestä takausosuudesta.
- Keravan kaupungin takausvastuu on 40 % kuntien yhteisestä takausosuudesta.

Takaus myönnetään lainajärjestelyn yhteydessä OP Uusimaalle siirtyvälle lainalle.

Arvio EU:n valtiontukisäännökset, takausprovisio ja vastavakuudet

Euroopan komission takauksia koskevan tiedonannon 2008/C 155/02 mukaan yksittäisen julkisen takauksen voidaan katsoa olevan markkinaehtoinen, kun:

1. lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa;
2. takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti;
3. takaus ei kata enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä; ja
4. takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta.

Vastaavat edellytykset sisältyvät Tuusulan kunnan voimassaolevaan kunnanvaltuuston 30.3.2026 § 25 hyväksymiin rahoitus-, sijoitus- ja takaustoiminnan periaatteisiin.

Järjestelyllä ei muuteta yhtiön omistusrakennetta eikä kuntien suhteellisia vastuita yhtiössä. Kyseessä on olemassa olevan lainan jälleenrahoitus, jossa yhtiön velkamäärä, omistussuhteet ja kuntien vastuut säilyvät ennallaan. Takaus kattaa enintään 80 prosenttia lainapääomasta, ja sen vastavakuutena ovat paloasemakiinteistöön ja tontinvuokraoikeuteen kohdistuvat panttikirjat yhteensä 10 miljoonan euron arvosta. Panttikirjat ovat kuntien hallussa yhteisenä vastavakuutena.

Yhtiöllä on pitkäaikainen vuokrasopimus Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa, mikä tukee yhtiön takaisinmaksukykyä. Takauksen ei arvioida sisältävän kuntalain 129 §:ssä tarkoitettua merkittävää taloudellista riskiä eikä vaarantavan kunnan kykyä vastata lakisääteisistä tehtävistään. Järjestelyn arvioidaan olevan myös Euroopan unionin valtiontukisääntelyn näkökulmasta markkinaehtoinen. Näillä ehdoilla takauksen ei arvioida vaarantavan Tuusulan kunnan kykyä vastata lakisääteisistä tehtävistään.

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

Kiinteistöosakeyhtiön hallituksen puheenjohtajana toimii talousjohtaja Kari Ora.

Esittelijä kansliapäällikkö Oksanen Annaliisa

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että valtuusto päättää:

- myöntää Kiinteistö Oy Keravan ja Tuusulan Paloaseman OP Uusimaasta otettavalle lainalle omavelkaisen takauksen Tuusulan kunnan omistusosuuden mukaisesti;

- että kunnan takausosuus on 60 prosenttia kuntien yhteisestä takausvastuusta, joka kattaa yhteensä 80 prosenttia lainapääomasta;

- hyväksyä, että takauksen vastavakuutena käytetään paloasemakiinteistöön ja tontinvuokraoikeuteen kohdistuvia yhteensä 10 miljoonan euron suuruisia panttikirjoja;

- valtuuttaa kansliapäällikön ja hallintojohtajan allekirjoittamaan takauksen toteuttamiseksi tarvittavat asiakirjat sekä tekemään niihin vähäisiä teknisluonteisia muutoksia.

Käsittely

Talousjohtaja Ora ilmoitti olevansa hallintolain 28.1 pykälän kohdan 5 mukaisesti esteellinen (yhteisöjäävi) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös

Kunnanhallitus päätti hyväksyä ehdotuksen yksimielisesti.