

Ennakkokanta omavelkaiseen takaukseen Tornion Palveluasunnot Oy

KH 17.8.2026 § 254
1032/02.05.03/2026

Valmistelijat ja lisätiedot (etunimi.sukunimi@tornio.fi)
Hanna Hepola, talous- ja rahoitusjohtaja

Kaupunginvaltuuston 27.2.2023 hyväksymän konserniohjeen luvun 6.2 kohdan 13 mukaan tytäryhtiön hallituksen puheenjohtajan/toimitusjohtajan on hankittava jo asian valmisteluvaiheessa kirjallinen konsernijaoston ennakkokanta merkittävään lainanottoon ja -antoon sekä vakuuksien, takausten taikka muiden yhtiötä sitovien merkittävien rahavelvoitteiden antamiseen tai niiden ehtojen muuttamiseen. Tornion kaupungin konsernijaosto on lakkautettu KV 26.5.2025 § 64, jolloin konsernijaoston tehtävät on siirretty kaupunginhallitukselle.

Tornion Palveluasunnot Oy:n toimitusjohtaja on lähettänyt kaupunginhallitukselle pyynnön ennakkokannasta koskien lainan 100 % omavelkaista takausta sekä olemassa olevien lainojen ennen aikaista poismaksua.

Tornion Palveluasunnot Oy:llä on Valtionkonttorin lainoja yhteensä 910 254,31 euroa. Lainat ovat Kirkkokatu 2-4:n, Etappitie 3:n ja Veljeskodin kiinteistöihin. Kirkkokadun ja Etappitien lainoja lyhennetään kolmesti vuodessa. Tulevina vuosina näiden kahden lainan lyhennykset tulevat nousemaan merkittävästi.

Lyhennykset yhteensä ovat:

- vuonna 2026 143 997 euroa;
- vuosina 2027-2028 145 998 euroa; ja
- vuonna 2029 151 998 euroa.

Valtionkonttorin lainat tulevat loppuunmaksetuiksi vuosina 2030, 2032 ja 2034.

Valtionkonttorin lainanlyhennykset ovat aiheuttaneet yhtiölle haasteita kesäkuukausina, koska huoneistoista osa muuttaa pois lukukauden lopulla ja yhtiöön tuleva kassavirta pienenee hetkellisesti. Jotta lyhennykset on pystytty tähän mennessä kesäkuukausina maksamaan, on yhtiö joutunut priorisoimaan ja jopa laiminlyömään suunniteltuja remontteja omistamiinsa kiinteistöihin. Valtionkonttorin kanssa on neuvoteltu laina-ajan pidentämisestä vuosia sitten, mutta tuloksetta. Nykyisissä lainoissa on myös ehto, ettei Tornion kaupunki saa periä korkoa antamistaan lainoista Tornion Palveluasunnot Oy:lle (80 858,03 euroa).

Yhtiön taloudellista tilannetta helpottaisi, mikäli kaksi suurinta Valtionkonttorin lainaa (Kirkkokatu ja Etappitie) maksettaisiin pois ennen aikaisesta uudella 10 vuoden lainalla. Veljeskodin laina jätettäisiin edelleen Valtionkonttorille. Laina-aika piteneisi, mutta vuosittainen lyhennys pieneneisi. Yhtiö voisi säästyvillä rahoilla tehdä laiminlyötyjä remontteja ilman uutta lainaa. Valtionkonttori on antanut luvan lainojen ennen aikaiselle poismaksulle. Lisäksi jatkossa kaupunki voisi periä antamistaan lainoista asianmukaisen koron yhtiöltä.

Tornion Palveluasunnot Oy:n hallitus pyytää kaupunginhallitukselta ennakkokantaa lainojen ennenaikaisesta poismaksamisesta ja kaupungin 100 % takauksesta uudelle lainalle.

Kuntalain 129 §:n 1 momentin 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 vastavakuuksilla.

Kuntalain 129-131 §:ien tarkoituksena on kansallisella tasolla säätää menettelytavoista, joilla voidaan varmistaa, että päätös taitoimenpide on markkinaehtoinen ja että siihen ei sisälly valtion tukea. Tämä ei vapauta kuntaa siitä, että sen on kansallisissa säännöksissä tarkoitettuja päätöksiä tai toimenpiteitä tehdessään otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Valtiontukisäännökset on otettava huomioon kaikissa pykälän tarkoittamissa tilanteissa, siis myös myönnettäessä takauksia kuntakonserniin kuuluville tahoille.

Komissio on antanut tiedonannon SEUT 107 ja 108 artiklan soveltamisesta valtiontukiin takauksina. Tiedonannon 3.2 kohdan mukaan seuraavien edellytysten täyttyminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen valtiontakaus ole valtion tukea:

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
4. takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta

Kyseisessä tiedonannossa on myös todettu, että jos jokin edellä mainituista edellytyksistä ei täyty, se ei tarkoita sitä, että takaus katsottaisiin automaattisesti valtiontueksi.

Tornion Palveluasunnot Oy on osa kaupunkikonsernia. Tytäryhteisöjen lainoittamiseen ja lainojen takaamiseen sisältyvää riskiä pienentää se, että tytäryhteisöt ovat kaupungin omistajaohjauksen ja konsernivalvonnan alla sekä velvollisia noudattamaan toiminnassaan kaupungin konserniohjetta ja kaupungin antamaa konserniohjausta.

Kaupungin talouden tunnuslukujen perusteella voidaan todeta, että kaupungin lakisääteisten tehtävien hoitamisen tai talouden ei erittäin varovaisestikaan arvioituna voida katsoa vaarantuvan Tornion Palveluasunnot Oy:lle esitetyn takauksen johdosta.

Tornion kaupunginvaltuuston 29.5.2023 § 48 hyväksymän omistajapolitiikan luvun 6 mukaan omavelkainen takaus voidaan myöntää koko lainan määrälle tai osalle lainan määrää. Kaupunki vaatii vastavakuuden myöntämilleen takauksille ja kunnan edut tulee turvata riittävän kattavalla vastavakuudella, joka määritellään tapauskohtaisesti. Lisäksi takauksesta peritään takauspalkkio, jonka määrä vahvistetaan tapauskohtaisesti ottaen huomioon yhtiön toiminnan luonne.

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus linjaa Tornion kaupungin ennakkokannan Tornion Palveluasunnot Oy:n lainatakaukseen sekä olemassa olevien lainojen ennenaikaiseen takaisinmaksuun.

Uuden takauksen edellytyksenä on, että Tornion Palveluasunnot Oy antaa vastavakuuden takaukselle.

Lisäksi kaupunki perii vuosittain 0,5 %:n suuruisen takausprovision, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevasta pääomasta per 31.12. ja maksetaan määräytymisajankohtaa seuraavan tammikuun loppuun mennessä.

Päätös

Kaupunginhallituksen ennakkokanta Tornion Palveluasunnot Oy:n lainatakaukseen sekä olemassa olevien lainojen ennenaikaiseen takaisinmaksuun on myönteinen.

Uuden takauksen edellytyksenä on, että Tornion Palveluasunnot Oy antaa vastavakuuden takaukselle.

Lisäksi kaupunki perii vuosittain 0,5 %:n suuruisen takausprovision, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevasta pääomasta per 31.12. ja maksetaan määräytymisajankohtaa seuraavan tammikuun loppuun mennessä.
