

Omavelkainen takaus Tornion Vuokra-asunnot Oy

Konsernijaosto 21.05.2025 § 33

Valmistelija

Talous- ja rahoitusjohtaja Hepola Hanna

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 Vuokra-asunnot Oy on lähettänyt konsernijaostolle pyynnön ennakkopäätöksestä koskien 6 364 844,92 euron lainojen 100 % omavelkaista takausta sekä olemassa olevien lainojen ennaikaista poismaksua. Handelsbanken vetäytyy Suomen markkinoilta. Tornion Vuokra-asunnot Oy:llä on Handelsbankenista yhteensä yhdeksän lainaa, joista kolme on kiinteäkorkoisia ja kuusi lainaa on sidottu HB Primeen.

Tornion Vuokra-asunnot Oy:n hallitus on kokouksessaan 15.5.2025 päättänyt kilpailuttaa Handelsbankenin lainat kahdessa erässä. Ensimmäisenä kilpailutetaan lainat, jotka on sidottu HB Primeen. Handelsbanken ei peri ylimääräisiä kuluja lainojen ennaikaisesta takaisinmaksusta.

Uudella lainalla maksettaisiin kyseiset viisi lainaa korkoineen pois. Lainalle haetaan Tornion kaupungin 100 % takausta, kuten nykyisissäkin lainoissa on ollut.

Kuntalain 129 §:n 1 momentin mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädettyistä 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 Vuokra-asunnot 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 Vuokra-asunnot 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.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Kujala Jukka

Päätösehdotus Konsernijaosto linjaa Tornion kaupungin ennakkokannan Tornion Vuokra-asunnot Oy:n lainatakaukseen sekä olemassa olevien lainojen ennenaikaiseen takaisinmaksuun.

Uuden takauksen edellytyksenä on, että Tornion Vuokra-asunnot Oy antaa vastavakuuden takaukselle.

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

Päätös Hyväksyttiin. Konsernijaoston ennakkokanta lainatakaukseen ja olemassa olevien lainojen ennenaikaiseen takaisinmaksuun on myönteinen.

KH 17.11.2025 § 402

Valmistelija Talous- ja rahoitusjohtaja Hepola Hanna

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättää myöntää omavelkaisen takauksen Tornion Vuokra-asunnot Oy:n Kuntarahoitus Oy:ltä nostettavalle 2 740 000 euron suuruiselle 20 vuoden lainalle. Lainalla on viiden vuoden koronvaihtosopimuskorko lisättynä 0,590 % marginaalilla. Marginaalilla on hinnoittelukatko 5 vuoden kohdalla.

Viitaten Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin

tarkoituksiin liittyviä palveluita tuottaville yrityksille korvauksen julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen 20.12.2011 annetussa komission päätöksessä 2012/21/EU (EUVL L 7, 11.1.2012, s. 3-10) asetettuihin edellytyksiin, kaupunginvaltuuston antama takaus on ja voidaan siten lukea kaupungin myöntämäksi SGEI-tueksi.

Kaupungin omavelkainen takaus kattaa 100 % nostettavasta lainasta ja se kattaa pääoman lisäksi korot, viivästyskorot, kulut sekä muut mahdolliset lainan liitännäiskustannukset. Takaus on voimassa täysimääräisenä niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoutumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin.

Takauksen edellytyksenä on, että Tornion Vuokra-asunnot Oy antaa vastavakuuden takaukselle. Vastavakuudeksi pantataan kiinteistön panttikirjat. Lisäksi kaupunki perii vuosittain 0,5 %:n suuruisen takausprovision, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta per 31.12. ja maksetaan määräytymisajankohtaa seuraavan tammikuun loppuun mennessä.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Kujala Jukka

Päätösehdotus Hyväksytään esityksen mukaan.

Päätös Hyväksyttiin.

KV 15.12.2025
6136/02.05.07/2025

Päätösehdotus Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättää myöntää omavelkaisen takauksen Tornion Vuokra-asunnot Oy:n Kuntarahoitus Oyj:ltä nostettavalle 2 740 000 euron suuruiselle 20 vuoden lainalle. Lainalla on viiden vuoden koronvaihtosopimuskorko lisättynä 0,590 % marginaalilla. Marginaalilla on hinnoittelukatko 5 vuoden kohdalla.

Kaupungin omavelkainen takaus kattaa 100 % nostettavasta lainasta ja se kattaa pääoman lisäksi korot, viivästyskorot, kulut sekä muut mahdolliset lainan liitännäiskustannukset. Takaus on voimassa täysimääräisenä niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoutumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin.

Takauksen edellytyksenä on, että Tornion Vuokra-asunnot Oy antaa vastavakuuden takaukselle. Vastavakuudeksi pantataan kiinteistön panttikirjat. Lisäksi kaupunki perii vuosittain 0,5 %:n suuruisen

takausprovision, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta per 31.12. ja maksetaan määräytymisajankohtaa seuraavan tammikuun loppuun mennessä.

Päätös
