Takauksen myöntäminen Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:lle

KH 12.10.2026 § 174

Pälkäneen Asuntotuotanto Oy on lähestynyt Pälkäneen kuntaa Kutojantie 4 osoitteessa olevan rakennuksen peruskorjauksen 2. vaiheen toteuttamiseen liittyen. Vuonna 2025 kohteessa toteutettiin mittava linjasaneeraus, jossa uusittiin kohteen sähköjärjestelmät, märkätilat, yleiset tilat ja käyttövesiputkistot. Peruskorjauksen 1. vaiheessa kohteen ulkopinnoille ei kuitenkaan tehty korjauksia. Peruskorjauksen 2. vaiheen toteuttaminen on yhtiön kannalta välttämätöntä ja peruskorjaus turvaa 1. vaiheessa tehtyjen investointien hyötyjä. Peruskorjauksen 2. vaiheessa on tarkoitus korjata kohteen vesikatto, ikkunat ja ulko-ovet, sokkelia ja maaperää sekä piha-aluetta. Peruskorjauksen 2. vaiheen toteutus parantaa kiinteistön arvoa ja elinkaarta, sillä nykyinen tekninen käyttöikä alkaa olla tiensä päässä. Kohteessa on lisäksi havaittu akuutteja vesivahinkoja, jotka ovat aiheutuneet ulkovaipan ja katon heikosta kunnosta. Peruskorjaus tukee monilta osin yhtiön riskienhallintaa, sillä peruskorjauksella ehkäistään korjausvelan hallitsematonta kasvua ja estetään toisaalta uusien lisävaurioiden syntyminen. Kohde on valmistunut 1978, joten ulkopinnat ovat tulleet monilta osin tiensä päähän ja mittava peruskorjaus on tarpeen toteuttaa yhtiön suunnitelmien mukaisesti. Yhtiö on teettänyt peruskorjauksen 2. vaiheen suunnittelun tueksi rakennuttajakonsulttien valmisteleman hankesuunnitelman.

Peruskorjauksen 2. vaiheen toteutusta varten Pälkäneen Asuntotuotanto Oy pyytää 1 160 000 euron lainatarjoukset isoimmilta pankeilta sekä Kuntarahoitukselta 30 vuoden laina-ajalla. Yhtiö pyytää kunnalta omavelkaisen takauksen koko lainasummalle. Lainatarjouksen ehtona tulee olemaan kunnan 100 % omavelkainen takaus mahdolliselle lainalle.

Pälkäneen kunnan konserniohjeen (KV 13.12.2022 § 61) mukaan kunta voi myöntää valtuuston päätöksellä omavelkaisia takauksia, joiden suuruus ja takausprovisioiden tarve määritellään päätöksen yhteydessä. Myönnettävät takaukset on turvattava riittävillä vastavakuuksilla. Takauksia myönnettäessä on huomioitava kuntalain 129 §:n mukaisesti, että kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Takaus, laina tai muu vakuus ei myöskään saa aiheuttaa merkittävää taloudellista riskiä. Kunta voi myöntää takauksen kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin. Kunnan on lisäksi huomioitava Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (alun perin EY:n perussopimuksen 87 ja 88 artiklat) 107 ja 108 artiklat.

Pälkäneen Asuntotuotanto Oy kuuluu kuntakonserniin kunnan 100 % omistusosuudella. Yhtiö tarjoaa Pälkäneellä vuokra-asuntoja.

EU:n valtiontukisäätelyn pohjalta kunnan tulee huomioida myös valtiontukisäännökset tilanteessa, jossa takaus annetaan kilpailluilla markkinoilla toimivan kuntakonserniin kuuluvan yhteisön velasta, ettei kilpailuolosuhteita vääristetä. Euroopan komissio on antanut tiedonannon perussopimuksen artiklan SEUT 107 ja 108 soveltamisesta takauksiin (2008/C 155/02). Tiedonannon 3.2. kohdan mukaan seuraavien edellytysten täyttäminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen valtiontakaus (kunnan takaus) ole valtiontukea:

1. lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa

2. takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti (kiinteä enimmäismäärä ja rajattu voimassaoloaika)
3. takaus ei kata missään vaiheessa enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä
4. takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta.

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

Päätöksessä on lisäksi huomioitava rahoittajien asettamat vaateet, joita ovat mm. takauksen kattaminen lainan pääoman lisäksi täysimääräisesti myös lainan korot, viivästyskorot ja erinäiset muut kulut ja maksut (niin sanotut lainan liitännäiskustannukset). Lisäksi lainan takauspäätöksessä tulee olla maininta 100 % omavelkaisesta takauksesta. Takauspäätöksen tulee kattaa siis täysimääräisenä myös taattavan rahoituksen koko elinkaari. Rahoittajan käytännön mukaan takauksen päättymispäivän tulee olla vähintään vuoden myöhäisempi kuin lainan viimeisen takaisinmaksupäivän ja on voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että pyydettävä lainatarjous on voimassa x vuotta ja takaus voimassa vähintään x+1 vuotta. Takaamisesta aiheutuvaa riskiä pienennetään kattavalla vastavakuudella. Yhtiö on tarjonnut vastavakuudeksi kiinnityksiä yhtiön kiinteistöistä yhteensä noin 110 % edestä suhteessa takauksen määrään. Takausprovision määritellyssä on hyödennetty rahoituslaitosten antamia lainatarjouksia ja niissä olevia lainan marginaaleja. Rahoitustarjousten marginaaleja voidaan soveltaa takausprovision markkinaehtoiseen määrään, sillä lainoissa käytettävä marginaali huomioi kilpailun eri rahoituslaitosten välillä ja asiakaskohtaisen riskin.

Johtopäätökset

Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:n taloudellinen tila on ollut viime vuosina vakaa. Yhtiön tilinpäätökset ovat olleet 2020-2025 vuosilta liikevoittona mitattuna positiivisia 2022 ja 2025 vuosia lukuunottamatta. Yhtiö on tehnyt pääosin nollatuloksen ja suurempi tilikauden voitto on toteutunut 2020 vuonna. Yhtiön tuloslaskelmien pohjalta talous on ollut tasapainoissa. Yhtiön rahoitusasema ja omavaraisuusaste vastaa normaalia tasoa kunnalliselle vuokrataloyhtiölle. Yhtiö on tehnyt viimeisen vuoden aikana merkittäviä toimenpiteitä liiketoiminnan kehittämiseksi, yhtiön taloudellisen tilanteen parantamiseksi, kohteiden myymiseksi, korjausvelan hillitsemiseksi ja asuntojen remontteihin panostamiseksi. Toimenpiteillä tavoitellaan lisäksi käyttöasteen nostamista ylöspäin.

Myönnettävä takaus on rajattu tiettyyn enimmäismäärään ja aikaan sekä lisäksi takauksesta peritään vuosittain provisiota. Vaikka takausprosentti on yli 80 %, tässä tapauksessa kunnan omavelkaisen takauksen ei katsota vääristävän tai uhkaavan kilpailua. Takauspäätöksessä on lisäksi huomioitu rahoittajien ohjeistus. Lisäksi takauksen ei katsota muodostavan riskiä kunnan talouteen, koska kyse on verrattain pienestä summasta kunnan ja kuntakonsernin kokoon nähden sekä kunnan takausten kokonaismäärä on edelleen hyvin maltillinen. Kunnan taloudellinen tilanne on kokonaisuudessaan vakaalla pohjalla ja kunnan maksuvalmius on kunnan kokoon nähden poikkeuksellisen vahva.

Takausta vastaan kunta saa lisäksi kattavan vastavakuudet, jolla pienennetään takauksen muodostamaa riskiä. Vastavakuuksien kokonaissumma on noin 110 % takauksen määrästä, jota voidaan pitää riittävän suurena. Yhtiö maksaa takauksesta markkinaehtoisen takausprovision vuosittain.

Edellä mainittujen perusteiden pohjalta voidaan todeta, ettei takaus sisällä kiellettyä valtiontukea. Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:n lainan takaaminen tukee kuntakonsernin kokonaisetua sekä mahdollistaa vuokra-asuntojen kattavan ja laadukkaan tarjonnan kunnan alueella tulevaisuudessa.

Konserniohjeen (KV 13.12.2022 § 61) mukaan kunnanvaltuusto päättää takausten myöntämisestä.

Toimivallan peruste — Hallintosääntö 79 §, kuntalaki 129 §

Valmistelija — Aatu Laamanen, talousjohtaja
p. 050 469 8477, aatu.laamanen@palkane.fi

Esitys — Kunnanjohtaja Tatu Ujula

Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että

1. valtuusto päättää antaa 100 %:n omavelkaisen takauksen Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:n 1 160 000 euron lainalle Kutojantie 4 olevan rakennuksen peruskorjauksen 2. vaihetta varten. Takaus kattaa lainan pääoman lisäksi lainan korot, viivästyskorot sekä mahdolliset muut liitännäiskustannukset lainan koko elinkaaren ajalta ja on voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin.

2. valtuusto päättää periä Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:ltä 0,6 %:n suuruisen takausprovision vuosittain. Takausprovisio lasketaan vuosittain takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta per 31.12.

3. Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:ltä vaaditaan takauksesta vastavakuus Pälkäneen kunnalle.

4. lainan takauksen riittäväksi katsottavana vastavakuutena Pälkäneen Asuntotuotanto Oy luovuttaa vähintään 1 276 000 euron arvosta kiinteistöjen panttikirjoja Pälkäneen kunnalle.

Kokouskäsittely — Aatu Laamanen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn päätyttyä klo 18:15.

Päätös — Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

KV 19.10.2026 § 49
317/02.05.07/2026

Esitys — Kunnanhallitus

Kunnanvaltuusto päättää

1. antaa 100 %:n omavelkaisen takauksen Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:n 1 160 000 euron lainalle Kutojantie 4 olevan rakennuksen peruskorjauksen 2. vaihetta varten. Takaus kattaa lainan pääoman

lisäksi lainan korot, viivästyskorot sekä mahdolliset muut liitännäiskustannukset lainan koko elinkaaren ajalta ja on voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin.

2. periä Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:ltä 0,6 %:n suuruisen takausprovision vuosittain. Takausprovisio lasketaan vuosittain takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta per 31.12.

3. että Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:ltä vaaditaan takauksesta vastavakuus Pälkäneen kunnalle.

4. että lainan takauksen riittäväksi katsottavana vastavakuutena Pälkäneen Asuntotuotanto Oy luovuttaa vähintään 1 276 000 euron arvosta kiinteistöjen panttikirjoja Pälkäneen kunnalle.

Kokouskäsittely

Antti-Jussi Mikkola (osallisuusjäävi) ja Sofia Penttilä (osallisuusjäävi) ilmoittivat olevansa esteellisiä ja poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Antti-Jussi Mikkolan tilalla kokouksessa tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan oli varavaltuutettu Virva Läärä.

Sofia Penttilän tilalla kokouksessa tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan oli varavaltuutettu Markku Koskelo.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.