Kunnan omavelkaisen jatkotakauksen myöntäminen Nurmijärven Kodit Oy:lle

Kunnanhallitus 30.11.2026
1278/02.05.06/2026

Nurmijärven Kodit Oy on Nurmijärven kunnan tytäryhtiö, jonka osakekannasta kunta omistaa 100 %. Yhtiö on järjestämässä uudelleen Luhtajoentien 4 kohteeseen liittyvää lainarahoitusta. Alkuperäisen lainan loppuerä 8 387 500,00 € erääntyy 20.8.2028 ja lainalla on kunnan 80 % omavelkainen takaus, josta valtuusto on päättänyt 30.5.2018 § 53. Lainan alkuperäinen määrä on 11 000 000,00 € ja lainan jäljellä oleva pääoma 29.10.2026 on 8 800 000,00 €.

Uudelleenjärjesteltävän lainan määrä on enintään 8 800 000 euroa. Tarkoitus on pidentää laina-aikaa 18 vuodella 20.8.2046 asti. Yhtiö on pyytänyt Nurmijärven kunnalta enintään 80 prosentin omavelkaista takausta lainalle. Kunnan enimmäistakausvastuu olisi järjestelyn toteuttamishetkellä 7 040 000 euroa, mikä vastaa takauksen pääomamäärää 29.10.2026.

Lainan viitekorko sovitaan kiinteäksi vähintään viiden vuoden ajaksi. Nurmijärven Kodit Oy:n hallitus päättää kiinteän viitekoron lopullisesta maturiteetista. Pankin lainamarginaali on 0,15 %, ja pankilla säilyy nykyisten lainaehtojen mukainen mahdollisuus tarkistaa lainamarginaalia kolmen vuoden välein. Mikäli kiinteän viitekoron maturiteetti on lainan laina-aikaa lyhyempi, lainan viitekorkoa tai viitekoron kiinnitysjaksoa voidaan lainan jäljellä olevana laina-aikana muuttaa yhtiön ja pankin välisellä sopimuksella kulloisenkin markkinatilanteen mukaisesti. Tällaiset muutokset eivät edellytä kunnan erillistä hyväksyntää, mikäli ne eivät kasvata kunnan takausvastuun euromääräistä enimmäismäärää tai suhteellista osuutta eivätkä pidennä takauksen voimassaoloaikaa.

Nurmijärven kunnan takaus- ja antolainaustoiminnan periaatteiden mukaisesti kunta myöntää takauksia lähtökohtaisesti tytäryhteisöilleen. Takaukselle edellytetään vastavakuutta ja siitä peritään takausprovisio. Päätöksenteon tulee perustua omistajapoliittisiin linjauksiin ja järjestelyn vaikutusta arvioidaan myös kunnan konsernivelan sekä kuntakonsernille asetettujen tavoitteiden näkökulmasta.

Nurmijärven Kodit Oy:n toiminta ja Luhtajoentien kohteen rahoituksen uudelleenjärjestely ovat kunnan omistajapoliittisten tavoitteiden mukaisia. Yhtiöllä ei ole kassavaroja, joilla 20.8.2028 erääntyvä 8 387 500,00 € loppuerä saataisiin maksettua, joten laina-ajan pidentäminen on yhtiön kannalta välttämätön. Yhtiön kassavirran ennustettavuuden ja hallittavuuden kannalta nykyinen maksuohjelma ja lainan jatkon varmistaminen on omistajan kannalta perusteltua. Järjestely ei lisää kuntakonsernin ulkoisen velan kokonaismäärää.

Takauksen arviointi kuntalain 129 §:n perusteella

Kunta voi myöntää kuntalain 129 §:n mukaan takauksen kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin. Nurmijärven kunta omistaa Nurmijärven Kodit Oy:n koko osakekannan ja yhtiö kuuluu kuntakonserniin.

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä eikä siihen saa sisältyä merkittävää taloudellista riskiä. Kunnan edut tulee lisäksi turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla.

Yhtiön taloudellista asemaa ja takaukseen liittyvää kunnan riskiä on arvioitu yhtiön viimeisimmän tilinpäätöksen sekä pitkän aikavälin talous- ja rahoitusennusteen perusteella. Talous- ja

rahoitusennusteen perusteella yhtiön operatiivinen kassavirta säilyy ennustekaudella positiivisena. Kassavirta rahoituserien jälkeen vaihtelee vuosittain muun muassa korjausinvestointien ja lainanlyhennysten ajoittumisen vuoksi. Kokonaisuutena yhtiön arvioidaan kykenevän hoitamaan lainan mukaiset velvoitteensa. Arvion perusteella takaukseen ei arvioida sisältyvän kuntalain 129 §:ssä tarkoitettua merkittävää taloudellista riskiä. Takauksen ei myöskään arvioida vaarantavan kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä.

Kunnan edut turvataan Nurmijärven kunnan takaus- ja antolainaustoiminnan periaatteiden mukaisesti vastavakuudella. Nurmijärven Kodit Oy antaa kunnalle lainan vastavakuudeksi Luhtajoentien 4 kiinteistöä koskevat 8 140 000 euron kiinnitykset. Vastavakuus on riittävä suhteessa kunnan enimmäistakausvastuuseen.

Takauksen arviointi valtiontukisäännösten perusteella

Takauksen myöntämisessä on otettava huomioon myös Euroopan unionin valtiontukisäännökset. Euroopan komission takauksia koskevan tiedonannon mukaan yksittäisen julkisen takauksen valtiontukiluonteen arvioinnissa merkityksellisiä ovat muun muassa lainanottajan taloudellinen asema, takauksen rajaaminen yksilöityyn rahoitukseen, takauksen enimmäismäärä ja voimassaoloaika, takauksen kattama osuus rahoituksesta sekä takauksesta perittävä markkinaperusteinen hinta.

a) *Lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa*
Nurmijärven Kodit Oy:n toiminta on vakiintunutta. Yhtiön taloudellista asemaa ja takaukseen liittyvää kunnan riskiä on arvioitu yhtiön viimeisimmän tilinpäätöksen sekä tulevien vuosien talous- ja rahoitusennusteen perusteella. Arvion perusteella yhtiö kykenee vastaamaan lainan takaisinmaksusta ja lainanhoitokuluista. Yhtiön ei arvioida olevan taloudellisissa vaikeuksissa oleva yhtiö.

b) *Takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti*
Takaus kohdistuu Luhtajoentie 4 lainan uudelleenrahoitukseen. Lainalle asetetaan 8 800 000 euron enimmäismäärä, mikä vastaa lainan jäljellä olevaa pääomaa 29.10.2026. Takauksen voimassaolo rajoitetaan 20.8.2046 saakka.

c) *Takaus ei kata enempää kuin 80 % lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä.*
Kunnan myöntämän takauksen osuus on enintään 80 % lainasta. Kun lainan määrä takaisinmaksun kautta vähenee, kunnan takaama määrä pienenee samassa suhteessa siten, että takaus ei missään vaiheessa kata enempää kuin 80 % lainan jäljellä olevasta pääomasta.

d) *Takauksesta maksettava markkinaperusteinen hinta*
Takausriskistä on tiedonannon mukaan yleensä perittävä takauksen kohteena olevaan määrään perustuva asianmukainen takausmaksu. Lainan marginaali kunnan omavelkaisella takauksella on 0,15 %. Pankin arvion mukaan lainan marginaali ilman kunnan takausta olisi noin 0,50–0,90 %. Takausprovision määrää arvioitaessa on otettu huomioon pankin esittämä marginaalihaarukka, kunnan takauksen vaikutus rahoitusehtoihin sekä takauksesta kunnalle aiheutuva riski ja kunnalle asetettava vastavakuus. Näillä perusteilla 0,55 % takausprovision arvioidaan olevan markkinaperusteinen, eikä kunnan takaus anna yhtiölle valtiontukisäännöissä tarkoitettua perusteetonta taloudellista etua.

Valtiontukisääntelyn kannalta Nurmijärven Kodit Oy:n ei arvioida olevan valtiontukisäännöissä tarkoitettu taloudellisissa vaikeuksissa oleva yhtiö, takaus kohdistuu yksilöityyn Luhtajoentien kohteen lainan uudelleenjärjestelyyn ja takauksen määrä ja voimassaoloaika on rajattu. Kunnan takaus kattaa enintään 80 prosenttia kulloinkin jäljellä olevasta lainapääomasta ja takauksesta peritään markkinaehtoinen hinta. Näin ollen takaukseen ei sisälly kiellettyä valtiontukea.

Kokonaisarvio

Kokonaisarvion perusteella takauksen myöntämisen edellytykset täyttyvät. Takaus kohdistuu kunnan tytäryhteisön rahoitukseen, järjestely on kunnan omistajapoliittisten linjausten mukainen, kunnan taloudellinen riski on rajattu, takaukselle asetetaan riittävä vastavakuus ja takauksesta peritään markkinaehtoinen takausprovisio.

Toimivalta

Kuntalain 14 §:n 2 mom. 9 kohdan mukaisesti valtuusto päättää takaussitoumuksen tai muun vakuuden antamisesta toisen velasta.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että se

1. päättää myöntää Nurmijärven Kodit Oy:lle 80 prosentin omavelkaisen takauksen Uudenmaan Osuuspankin Luhtajoentie 4 -kohdetta koskevan lainan laina-ajan pidentämiseen. Takaus myönnetään enintään 8 800 000 euron lainalle ja lisäksi samassa suhteessa sen korkojen, viivästyskorkojen ja kulujen suorittamisen vakuudeksi. Laina-aika on 20.8.2046 saakka. Kunnan takausvastuu on enintään 7 040 000 euroa ja pienenee samassa suhteessa lainapääoman lyhentyessä siten, ettei takaus missään vaiheessa kata yli 80 prosenttia kulloinkin jäljellä olevasta lainapääomasta;
2. päättää, että takauksen voimassaolo ei edellytä kunnan erillistä suostumusta lainaehtojen mukaiseen lainamarginaalin tarkistamiseen eikä lainan viitekoron tai viitekoron kiinnitysjakson myöhempiin muutoksiin, jos muutokset eivät kasvata kunnan takausvastuun euromääräistä enimmäismäärää tai suhteellista osuutta eivätkä pidennä takauksen voimassaoloaikaa.
3. päättää edellyttää takauksen vastavakuudeksi Luhtajoentie 4:n kiinteistöön kohdistuvien yhteensä 8 140 000,00 euron määräisten sähköisten panttikirjojen panttaamista kunnalle;
4. päättää periä takauksesta vuosittain 0,55 prosentin takausprovision kulloinkin jäljellä olevasta kunnan takaamasta lainapääomasta.

Pöytäkirja hyväksytään ja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Valmistelija

hallintojohtaja Katja Vuorinen, katja.vuorinen(at)nurmijarvi.fi

Päätös