

**HALLITUS 7/2025
PÖYTÄKIRJAOTE §066**

Järvenpään Mestariasunnot Oy

Aika 18.9.2025 klo 17.00

Paikka Teams

Läsnä

Puheenjohtaja
Jäsen
aikana)
Jäsen
Jäsen
Jäsen
Jäsen

Veikko Simunaniemi
Tomi Harju
Petteri Puolanne
Anne Kivirinne
Mikko Autere
Mari Karsio

Jarkko Wallenius
Jaana Suopellonmäki (poistui klo 17.45, §067 käsittelyn

Esa Koskinen
Anu Kähkönen
Mikko Nevalainen
Lauri Nurro

toimitusjohtaja
talous- ja hallintojohtaja
asiakkuusjohtaja
talouspäällikkö
Järvenpään kaupunki, yhtiökokousedustaja
Järvenpään kaupunki, erityisasiantuntija

Poissa

Varapuheenjohtaja
Jäsen
Jäsen

Maria Kastruni
Hannu Kalliokoski
Kirsi Puhjo

Allekirjoitukset

Jarkko Wallenius

puheenjohtaja

Maria Kastruni

varapuheenjohtaja

Veikko Simunaniemi

toimitusjohtaja, pöytäkirjanpitäjä



Käsiteltävät asiat § 063>

Hallitus § 063

KOKOUKSEN LAILLISUUS JA PÄÄTÖSVALTAISUUS

Osakeyhtiölain mukaan hallitus on päätösvaltainen, kun paikalla on yli puolet sen jäsenistä, jollei yhtiöjärjestyksessä edellytetä suurempaa määrää. Määrä lasketaan valituista hallituksen jäsenistä. Päätöstä ei saa tehdä, ellei kaikille hallituksen jäsenille ole mahdollisuuksien mukaan varattu tilaisuutta osallistua asian käsittelyyn.

Ehdotus: Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Hallitus § 063 Päätös: Päätettiin esityksen mukaan.

Hallitus § 064

VALITAAN PÖYTÄKIRJAN TARKASTAJAT

Osakeyhtiölain mukaan hallituksen kokouksesta on laadittava pöytäkirja, jonka allekirjoittaa puheenjohtaja ja jos hallitukseen kuuluu useita jäseniä, vähintään yksi hallituksen siihen valitsema jäsen.

Ehdotus:

Pöytäkirjan allekirjoittaa hallituksen puheenjohtaja ja hallituksen jäsen Esa Koskinen.

Hallitus § 064 Päätös: Päätettiin esityksen mukaan.

.....

Hallitus § 066

SVENSKA HANDELSBANKEN (SHB) PANKKILAINOJEN UUDELLEEN JÄRJESTELY JOISSA JÄRVENPÄÄN KAUPUNGIN OMAVELKAINEN TAKAUS

Liitteet:

A SHB-pankkilainat_nykytilanne_kaupungin takausvastuu

B SHB-pankkilainojen tarjousvertailu **(SALASSA PIDETTÄVÄ)**

C Mestariasunnot Asiakastieto Rating Alfa

Svenska Handelsbanken-konserni (SHB) on vetäytynyt Suomesta ja palvelevat pankkiin jääneitä asiakkaitamme olemassa olevien sopimusten puitteissa vain toistaiseksi.

Järvenpään Mestariasunnot Oy:lle (myöhemmin Mestariasunnot) tämä näkyy siten, että SHB tarkistaa olemassa olevien lainojen marginaalia reilusti, aina marginaalin tarkastuspäivänä. Tämä johtaisi siihen, että lainojen korkokustannukset tulisivat liian kalliiksi ja johtaisi korkeampiin vuokriin.

Näistä syistä Mestariasunnot on pakotettu järjestelemään SHB:n lainasalkku uudelleen.

Mestariasuntojen ja SHB:n välinen lainasalkku tällä hetkellä

Mestariasuntojen lainasalkussa on SHB:lle kahdenlaisia lainoja:

1. **SHB:ssä olevat valtion tukemat ARA-lainat:** (31.12.2025) 17,6 miljoonaa €, joissa on vakuutena valtion täytetäkaus ja kiinteistöjen panttikirjat.
2. **SHB:ssä olevat pankkilainat:** (31.12.2025) 26,0 miljoonaa €, joissa on vakuutena Järvenpään kaupungin omavelkainen takaus / kiinteistökiinnitys. Kokonaislainamäärästä on kaupungin takausvastuuta yhteensä (31.12.2025) 20 miljoonaa €.

Liite A

▪ Kokonaislainamäärä	26,0 miljoonaa €
▪ Kaupungin takausvastuu (31.12.2025)	20,0 miljoonaa €
▪ Jäljellä oleva kaupungin takausvastuu-aika, ka	19 vuotta

SHB:n pankkilainojen uudelleen järjestelyt (Liite B, salassa pidettävä)

SHB:ssä olevat pankkilainat järjestellään uudelleen siten, että lainat yhdistellään neljään salkkukokonaisuuteen.

Järvenpään Mestariasunnot Oy kilpailuttanut lainasalkut siten, että lainojen takauksena on 80% kaupungin takaus ja 20 % kiinteistöjen panttikirjatakaus. Tarjousvertailu (Liite B on salassa pidettävä).

Kaupungin takausvastuu on enintään 80% ja 20,8 miljoonan euroa ja vastuu-aika 20-vuotta. Takausvastuu pienenee sitä mukaan kun lainoja lyhennetään.

Kokonaislainamäärästä 20% osuudelle Mestariasunnot osoittaa rahoituslaitoksen hyväksymän määrän kiinteistökiinnityksiä.

Salkku 1: 13,7 miljoonaa euroa.

Mestariasuntojen kiinteistöjen PTS:n mukaisiin peruskorjauksiin liittyvä laina.

Kaupungin takausvastuu 80%, enintään 11,0 miljoonaa euroa.

Takausvastuu-aika 20 vuotta.

Salkku 2: 9,5 miljoonaa euroa

Emalitehtaankatu 11. Vuonna 2017 valmistunut, 69 asunnon vapaarahoitteinen kerrostalo pääosin senioriasukkaille.

Rakentamislaina, hankinta-arvo 10,5 miljoonaa euroa.

Kaupungin takausvastuu 80%, enintään 7,6 miljoonaa euroa.

Takausvastuu-aika 20 vuotta.

Salkku 3: 1,5 miljoonaa euroa

Jampankaari 1-3 Vuonna 2017 valmistunut, 74 asunnon vanhusten palvelutalo.
Hankinta-arvoltaan 13.1 miljoonan euron rakentamiskorkotukilainaan liittyvä omarahoitusosuus.
Kaupungin takausvastuu 80%, enintään 1,2 miljoonaa euroa.
Takausvastuu aika 20 vuotta.

Salkku 4: 1,3 miljoonaa euroa

Mestariasuntojen kiinteistöjen PTS:n mukaisiin peruskorjauksiin ja uudishankkeiden omarahoitusosuuksiin liittyvä laina.
Kaupungin takausvastuu 80%, enintään 1,0 miljoonaa euroa.
Takausvastuu aika 20 vuotta.

Salkut 1-4 yhteensä:

- Lainamäärä 31.12.2025 26,0 miljoonaa €
- Laina-aika/v (lyhennysohjelma 30 v) 20 vuotta
- Vuosilyhennys alussa n. 0,7 miljoonaa €
- Kaupungin takausvastuu 80%, enintään 20,8 miljoonaa
- Kaupungin takausvastuu aika 20 vuotta

Vastavakuudet:

Järvenpään Mestariasunnot Oy osoittaa Järvenpään kaupungille takauksen vastavakuudeksi 26 miljoonan euron määrästä kiinteistökiinnityksiä. Kiinnitettävät kiinteistöt ovat valittu keskeisiltä sijainneilta ja kiinteistöjen keski-ikä on 3,3 vuotta.

		as. m2	Hankinta-arvo	€/as.m2	Vasta-vakuus
Wärtsilänkatu 4	Sorto, lukiota vastapäätä	3 177	12 200 000 €	3 840 €	9 000 000 €
Verstaspihankatu 8	Lepola Kristillisen koulun vieressä	2 629	9 410 000 €	3 579 €	7 000 000 €
Välskärinkatu 25	Pajala, tontti rajoittuu pohjoisväylään	3 873	13 983 000 €	3 611 €	10 000 000 €
		9 679	35 593 000 €	3 678 €	26 000 000 €

Osoite	Alue	Lämmitys muoto	Rak. vuosi	Kohde ryhmä	RAKENNUKSET				ASUNNOT					Yhtee ns	Tontti m2 Oma
					Raken nuk	hissi	kerro s	as-m ²	1h+kk	2h+k	3h+k	4h+k	5h+k		
Wärtsilänkatu 4	Sorto	Maalämpö	2025	Uudis	2	2	7	3 177,0	6	42	6	6		60	3 439,0
Verstaspihankatu 8	Lepola	Kaukolämpö	2018	Uudis	3		3	2 629,0	30	15	5	4		54	8 500,0
Välskärinkatu 25	Pajala	Maalämpö	2022	Uudis	3	2	7	3 872,5	13	27	27	2		69	3 796,0
			3,3		8,0	4,0	17,0	9 678,5	49,0	84,0	38,0	12,0	0,0	183,0	15 735,0

Ehdotus:

Todetaan, että:

- Svenska Handelsbanken-konserni (SHB) on vetäytynyt Suomesta ja palvelevat pankkiin jääneitä asiakkaitamme olemassa olevien sopimusten puitteissa vain toistaiseksi.
Järvenpään Mestariasunnot Oy:lle (myöhemmin Mestariasunnot) tämä näkyy siten, että SHB tarkistaa olemassa olevien lainojen marginaalia reilusti, aina marginaalin tarkastuspäivänä. Tämä johtaisi siihen, että lainojen korkokustannukset tulisivat liian kalliiksi.
Näistä syistä Mestariasunnot on pakotettu järjestelemään SHB:n lainasalkku uudelleen.
- Tällä hetkellä SHB:n lainojen vakuutena on Järvenpään kaupungin omavelkainen takaus ja takausvastuuta on jäljellä 20 miljoonaa euroa.
- Mestariasuntojen ainoana tulonlähteenä on asuntojen vuokratulot sekä asumiseen liittyvät käyttökorvaukset.
- Ilman kaupungin takausta korkomarginaali nousisi ja laina-aika lyhenisi, joka johtaisi rahoituskulujen kasvuun ja sitä kautta vuokratason nousuun ja vaikeuttaisi asuntojen vuokrausta.

Päätetään:

- pyytää Järvenpään Mestariasunnot Oy:n 100% omistajalta Järvenpään kaupungilta kaupungin omavelkaista takausta Svenska Handelsbankenissa olevien pankkilainojen uudelleen järjestelyä varten.
Kaupungin takausvastuun määrä tulisi olemaan enintään 80% lainasalkkujen 26,0 euron määrästä eli enintään 21,0 miljoonaa euroa ja takausvastuu aika 20 vuotta. Takausvastuu pienenee sitä mukaan kun lainoja lyhennetään.
- osoittaa Järvenpään kaupungin takauksen vastavakuudeksi 26 miljoonan euron määrästä kiinteistökiinnityksiä aiemmin esitetyn mukaisista kiinteistöistä.
- valtuuttaa toimitusjohta tai talous- ja hallintojohta antamaan tarvittaessa lisätietoja ja dokumentteja kaupungille päätöksentekoa varten.

Hallitus § 066 Päätös: Päätettiin esityksen mukaan.

.....

Hallitus § 072
KOKOUKSEN PÄÄTTÄMINEN

Hallitus § 072 Päätös: Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 18.38.

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 5 pages before this page
Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 5 sider før denne side

Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende