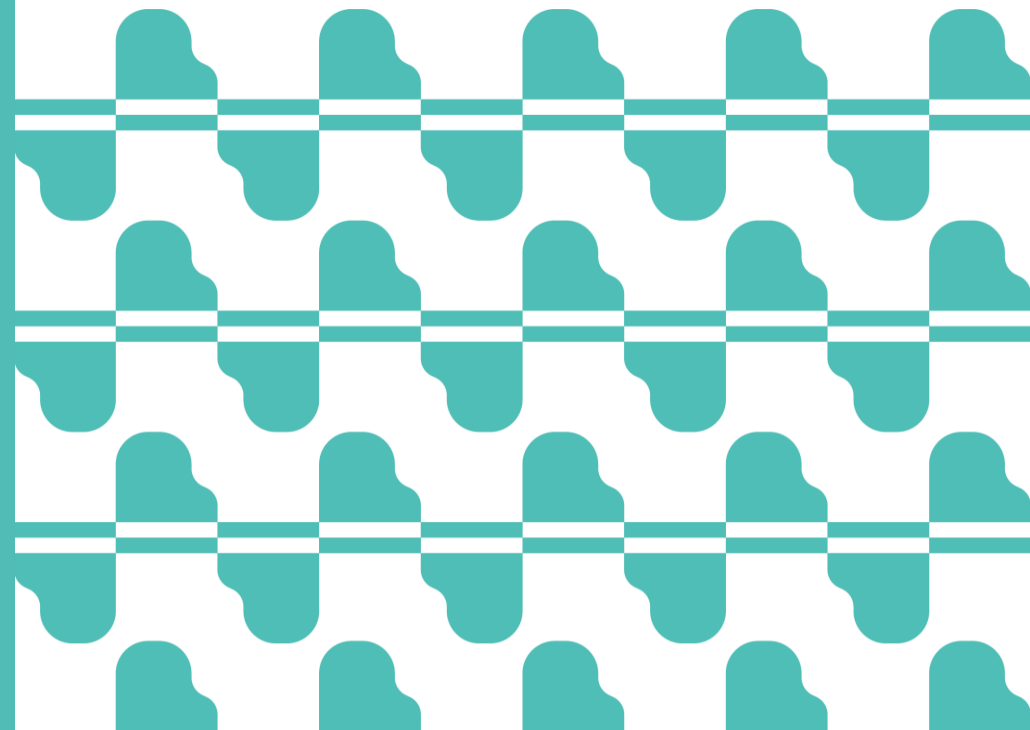


Kaupungin takaukset

Talja 1.3.2024



Järvenpää



Takauksen antamisen edellytykset (KL 129 §)

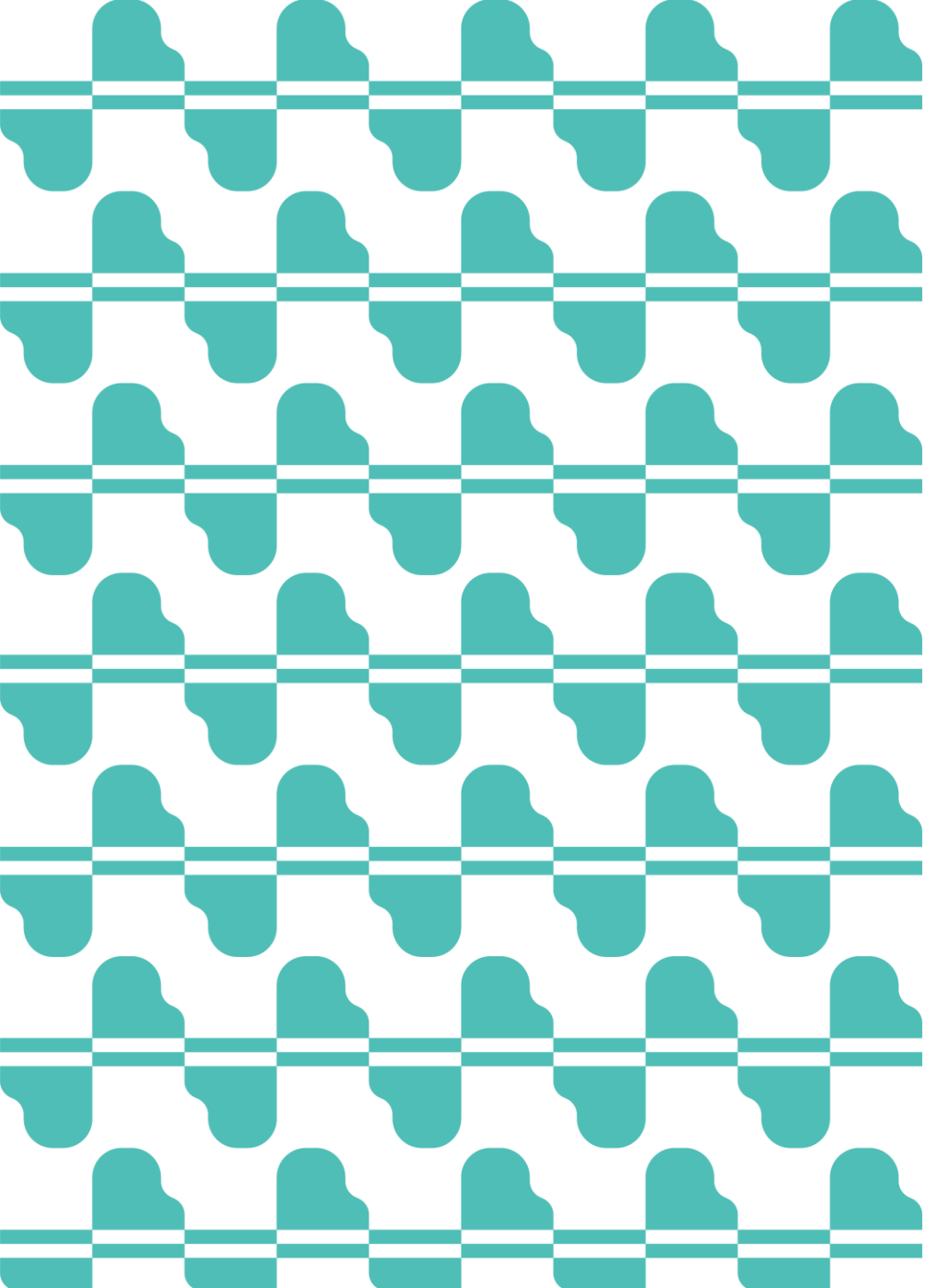
- 1 mom
 - Kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä.
 - Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski.
 - Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vakuuksilla tai vastavakuuksilla.
- 2 mom
 - kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa
- 3 mom // poikkeus 2 momenttiin
 - kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden, joka liittyy
 - liikuntalain (390/2015),
 - kuntien kulttuuritoiminnasta annetun lain (166/2019),
 - museolain (314/2019),
 - teatteri- ja orkesterilain (730/1992) tai
 - nuorisolain mukaisen tehtävän edistämiseen.
- 4 mom
 - kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä EUn valtioneuvoston päätöksistä säädetään (EUn toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artikla)

EUn valtiontukisäännökset (SEUT 107 ja 108 artikla)

- Jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu yhteismarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.
- SEUT 108 artiklassa määritellään komission yksinomainen toimivalta sekä jäsenvaltion velvollisuus etukäteen ilmoittaa valtiontuesta niissä tilanteissa, joissa ei ole säädetty poikkeusta ilmoitusvelvollisuudesta
- Seuraavien edellytysten täyttäminen riittää osoittamaan, että yksittäinen valtiontakaus (kunnan takaus) ei ole valtiontukea:
 - lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa
 - takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti (kiinteä enimmäismäärä ja rajattu voimassaoloaika)
 - takaus ei kata missään vaiheessa enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä
 - 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.

Kaupungin linjaukset

- Kaupungin omistajapolitiikan mukaisesti (KV 11.19.2023 § 46):
 - Pääsääntöisesti kaupunki myöntää takauksia vain kaupunkikonserniin kuuluville yhteisöille.
- Kaupunki voi poikkeuksellisesti myöntää takauksen konserniin kuulumattomalle yhteisölle, mikäli takauksen antamiselle on erityinen kaupungin tarpeesta syntyvä peruste.
- Takaus myönnetään seuraavien periaatteiden mukaan:
 - kaupunki vaatii takaukselle riittävän vastavakuuden ja tarvittaessa lisäksi sopimusvakuuden (esim. panttauskielto)
 - kaupunki perii yhteisöiltä lähtökohtaisesti markkinahintaa vastaavan takausprovision
 - kaupunki edellyttää tilinpäätöstietojen toimittamista takauksen voimassaoloaikana vuosittain tai pyydettyä useammin kaupungin määrittämät talous- ja toimintaraportit
 - tilintarkastajan lausunto takauskohteen edellyttämän lainan määrästä ja jälkiarviointina tilintarkastajan lausunto lainan käyttämisestä takauksen yhteydessä määriteltyyn toimintaan



Kokonaiskuva takauksista

Taattujen lainojen 31.12.2023 kokonaismäärä

- Yhteensä 79 taattua lainaa, joista
 - konsernin sisäisiä 74 kpl
 - konsernin ulkopuolisia 5 kpl
- Yhtä takauspäättöstä kohden voi olla useampia lainoja
- Lainoista 59 on nostettu vuosina 2009-2015
 - 6-12 lainaa per vuosi
- Takausten hallintaan otettiin vuoden 2023 lopussa käyttöön Kuntarahoituksen Apollo –järjestelmä
 - aiemmin takauksista pidetty yllä Excel-listaa
 - konserniyhtiöiden (pl. JMAN tytäryhtiö Tanhuaspi) lainatiedot päivittyvät järjestelmään yhtiöiden omasta järjestelmästä integraatiolla

Konsernin sisäiset takaukset	Taattujen lainojen määrä
Mestariasunnot Oy	58
Mestaritoiminta Oy	8
Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo	3
Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen pysäköinti	1
AsOy Tanhuaspi	2
Kiinteistö Oy Ainolan pysäköinti	2
Konsernin ulkopuoliset takaukset	
Kiinteistö Oy Järvenpään Harjoitushalli	1
KOY HI5 Arena	1
Järvenpään Monitoimihalli Oy	1
Järvenpään Ratsastusseura ry	1
Kivipuiston Palvelukotisäätiö	1

Taattujen lainojen alkuperäiset ja jäljellä olevat pääomat

Takauksen saaja	Jäljellä oleva taattu saldo, € (2023)	Jäljellä olevat lainat, € (2023)	Alkuperäinen pääoma, €
Mestariasunnot Oy	65 323 906	71 345 499	96 954 234
Mestaritoiminta Oy	9 688 419	9 688 419	15 607 000
Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo	40 738 683	40 738 683	53 000 000
Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen pysäköinti	4 594 253	5 742 817	7 750 000
Kiinteistö Oy Ainolan Pysäköinti	3 200 000	4 000 000	4 000 000
AsOy Tanhuaspi	382 609	382 609	1 760 000
Konserniyhteisöt yhteensä	123 927 870	131 898 026	179 071 234
Kiinteistö Oy Järvenpään Harjoitushalli	2 065 795	2 065 795	3 350 000
KOY HI5 Arena	1 365 007	1 706 285	1 906 000
Järvenpään Monitoimihalli Oy	989 967	1 237 459	1 600 000
Järvenpään Ratsastusseura ry	190 843	238 554	300 000
Kivipuiston Palvelukotisäätiö	2 654 629	3 318 286	4 000 000
Konsernin ulkopuoliset yhteensä	7 266 241	8 566 352	11 156 000
YHTEENSÄ	131 194 111	140 464 378	190 227 234

Takausprovisioista saadut tulot vuosina 2021-2023

Yhtiö	2021	2022	2023
Mestariasunnot Oy	119 410	111 047	144 655
Mestari toiminta Oy	15 845	15 160	14 533
Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo	67 315	64 670	61 108
Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen pysäköinti	34 056	31 865	30 494
Kiinteistö Oy Ainolan Pysäköinti			8 983
AsOy Tanhuaspi	906	689	574
Kiinteistö Oy Järvenpään Harjoitushalli	3 592	3 300	3 099
KOY HI5 Arena	4 437	14 893	13 991
Järvenpään Monitoimihalli Oy	10 787	10 788	10 788
Järvenpään Ratsastusseura ry		112	4 771
Kivipuiston Palvelukotisäätiö	25 557	24 590	23 892
Kaikki yhteensä	256 353	252 522	281 898

- Takausprovisiot ovat 0,10%-2,00% vuoden lopussa olevasta pääomasta. Taso vaihtelee takauksen antamisen ajankohdasta riippuen.
- Huomioita provisiolaskutuksesta
 - Vuoteen 2023 asti laskutus perustui Excel-seurantaan, nykyisin laskutus tehdään lainojen ja takausten hallintajärjestelmä Apollon kautta.
 - Mestariasuntojen takausten tietoja ja neljän lainan takausprovisioita korjattu 2023 laskutukseen. Virheet tulivat ilmi Apollo-järjestelmän käyttöönoton yhteydessä.
 - Järvenpään Monitoimihallin osalta takausprovisio on laskutettu taatusta (80%) saldosta. Laskutus korjataan 2024 alkaen päätöksen mukaiseen lainan avoimeen saldoon.
 - AsOy Tanhuaspin ja Monitoimihallin vuoden 2022 takausprovisiot ovat kirjautuneet kirjanpidossa vuodelle 2023.
 - Kivipuiston palvelusäätiön takausprovisiot vuosilta 2020-22 laskutettiin loppuvuodesta 2023 ja näkyvät taulukosta poiketen vuoden 2023 kirjanpidossa.

Taatun lainamäärän arvioitu kehittyminen

- Vuosina 2018 – 2023 kaupungin takaamia lainoja lyhennettiin keskimäärin 4,06 M€ vuodessa
- Jos uusia takauksia ei myönnetä, ja lainojen vuosittaiset lyhennykset vastaavat 2018-23 keskiarvoa kaikki lainat olisivat maksettu takaisin vuonna 2049.
 - 2023 avoimet lainat 140,5Me, josta takausvastuu 131,2Me (93%)
 - 2027 avoimet lainat 114Me, josta takausvastuu 106Me
 - 2030 avoimet lainat 97Me, josta takausvastuu 90,5Me



Kunnan takaukset (Talous- ja toiminta-analyysi, Laesterä 3.5.2023)

Järvenpään takausten määrä on merkittävän suuri, noin kaksinkertainen verrattuna koko maahan tai verrokkiryhmään.

- *Verrokkiryhmällä tarkoitetaan tässä muita kaupunkimaisia kuntia, joiden asukasluku on +/- 30 % Järvenpään asukasluvusta.*

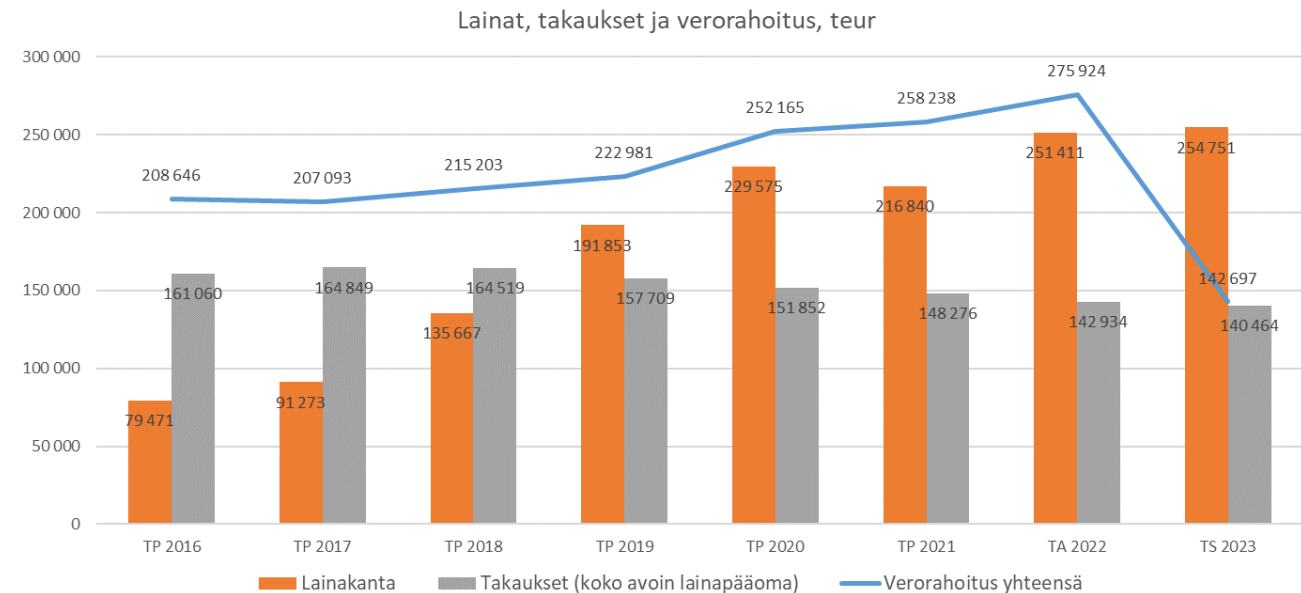
Järvenpää	Järvenpää	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kunnan takaukset	Takaukset 1000 €	67 411	79 566	91 119	120 756	161 060	164 849	164 519	157 709	151 852	147 941
	Ei konserni 1000 €					6 798	8 835	8 505	8 091	7 472	
	Osuus-%					4 %	5 %	5 %	5 %	5 %	
	Takaukset €/as	1 700	1 991	2 256	2 952	3 878	3 872	3 790	3 608	3 416	3 271
	Takaukset vero-%	9,02	9,90	11,46	15,03	19,32	19,89	19,25	17,84	16,39	15,40
	Verrokkit ka €/as	1 294	1 378	1 409	1 483	1 424	1 443	1 503	1 418	1 285	1 528
	Verrokkit ka vero-%	7,96	8,02	8,25	8,62	8,17	8,32	8,67	8,03	6,97	7,65
	Maan ka €/as	1 105	1 161	1 218	1 277	1 304	1 326	1 313	1 279	1 198	1 768
	Maan ka vero-%	8,53	8,51	8,84	9,18	9,47	9,57	9,59	9,02	8,10	11,72

- *2020 takauksensa vastasi 16,39 kunnallisvero-%:ia*
- **2023 avoin lainapääoma taatuissa lainoissa ~ 13,91 kunnallisvero-%**

Takaukset suhteessa kaupungin maksukykyyn

- Kaupungin lainamäärä + taattujen lainojen saldo 395 Me (386Me)
 - takausvastuu 1/3 osa kokonaisuudesta
- Takausvastuu on merkittävä
 - Vastaa likimain kaupungin vuositason verorahoitusta
 - lainat/verorahoitus = 179%
 - lainat + takaukset / verorahoitus = 277%
 - Huom! 2023 verorahoituksessa arviolta 14 Me poikkeuksellisia verotuloja ja valtionosuuksia
- Riski takausten maksuveloitteesta?
 - Ulkoiset tahot – 7,3/8,5Me
 - JMA ~72Me – vuokraustoiminta vakaata
 - Mestari toiminta – päiväkotien rakentamislainat ~10Me / kaupunki maksaa päiväkotien vuokrat (osa edelleenvuokrattuja)
 - JUST ja Terveyskeskuskampuksen pysäköinti ~46Me – kaupunki maksaa yhtiöiden vastikkeet (edelleenvuokraus)
 - Ainolan pysäköinti ~4Me – kaupunki maksaa vastikkeet (ulkopuolinen vuokraus)
 - Huom! Kaupunki ei ole pääsääntöisesti vaatinut vakuuksia

Vuosi	Kaupungin lainamäärä 31.12.	Kaupungin takausvastuu avoin saldo 31.12.	Takaukset suhteessa kaupungin lainoihin
2021	216 839 965	139 319 223	64 %
2022	251 411 093	134 400 718	53 %
2023	254 751 094	131 194 111	51 %



Konsernin ulkoiset takaukset

Takuksen saaja	Takaus-%	Laina nostettu	Jäljellä oleva taattu saldo, € (2023)	Jäljellä olevat lainat, € (2023)	Alkup. pääoma, €
Kiinteistö Oy Järvenpään Harjoitushalli	100%	2010	2 065 795	2 065 795	3 350 000
KOY HI5 Arena	80%	2021	1 365 007	1 706 285	1 906 000
Järvenpään Monitoimihalli Oy	80%	2016	989 967	1 237 459	1 600 000
Järvenpään Ratsastusseura ry	80%	2022	190 843	238 554	300 000
Kivipuiston Palvelukotisäätiö	80%	2015	2 654 629	3 318 286	4 000 000
Ulkopuoliset yhteensä			7 266 241	8 566 352	11 156 000

- Harjoitushalli, 100% takaus – panttikirjat rakennuksen kiinnityksestä
 - osakassopimuksen ja palvelusopimuksen ristiriidat poistettu
 - kaupungin kokonaisvastuu yhtiön taloudesta omistusosuutta merkittävämpi, halli siirtyy myöhemmin kaupungille
 - *1.7.2022-30.6.2023 tilikausi 25te tappiollinen*
- HI5 Arena – kiinnitys kiinteistön vuokraoikeuteen + täysarvovakuutus
 - *2022 tilikausi 62te tappiollinen → 2023 riskinä opon riittävyys*
 - haasteena energiahinnat ja korkotaso
 - kaupungin palvelusopimus määräaikainen 1.1.2022-31.12.2026
- Monitoimihalli – ei vakuutta
 - *1.7.2022-30.6.2023 tilikausi 65te voitollinen → oma pääoma 4te positiivinen*
 - lainan lyhennysohjelmaa pystytty noudattamaan 2023
 - haasteena energiahinnat ja korkotaso
- Ratsastusseura - kiinnitys kiinteistön vuokraoikeuteen + täysarvovakuutus
 - toiminta on vakaata, hankkeen toteutuksessa viivettä
- Kivipuisto – ei vakuutta
 - lainan lyhennyksissä ei poikkeamia ja säätiön toiminta vakaata
 - provisiot laskutettu 2023 aikana vuosilta 2020-22, ja 2024 tammikuussa vuosi 2023