
Omavelkaisen takauksen myöntäminen Sastamalan Vuokratalot Oy:lle siirtyville korkotukilainoille

KHALL 01.12.2025
787/02.05.07/2025

Tausta

Kuntien on yhtiöitettävä sote- ja pelastustoimen kiinteistönsä 1.1.2026 mennessä. Sastamalan kaupungin omistamat ARA-rahoitteiset kohteet ja muut vuokra-asumiskohteet siirretään kaupungin 100-prosenttisesti omistamalle Sastamalan Vuokratalot Oy:lle. Sastamalan Vuokratalot Oy tarvitsee kaupungin 100-prosenttisen omavelkaisen takauksen kaupungilta yhtiöön siirtyville ARA-lainoille/korkotukilainoille. Korkotukilainoja kohdistuu kohteisiin Aarnokoti / Sepän kodit (Pihlajakuja 1) sekä Pehulakoti (Pehulankaari 4).

Siirtyvät lainat

Sastamalan Vuokratalot Oy:lle siirtyvät kaupungilta Kuntarahoitus Oyj:n laina koskien Aarnokotia / Sepän kotia (lainan numero 19085/18, lainan eräpäivä 29.1.2059) sekä Nordea Oyj:n laina koskien Pehulakotia (lainan alkuperäinen numero 162720-10170, nykyinen lainan numero 155520-9640, eräpäivä 1.12.2048). Kuntarahoitus Oyj:n lainan avoinna oleva saldo 31.12.2025 on 1 019 712 euroa ja Nordea Oyj:n 468 438,60 euroa. Lainojen yhteenlaskettu jäljellä oleva pääoma 31.12.2025 on 1 488 150,60 euroa.

Rahoittajat edellyttävät lainojen siirrolle Sastamalan kaupungin 100-prosenttista omavelkaista takausta. Takauspäätös kattaa täysimääräisenä lainojen koko elinkaaren ja koskee myös mahdollisia liitännäiskustannuksia. Takausvastuu on voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin. Takauksen tulee kattaa muun muassa lainan pääoma, korko sekä lainan liitännäiskulut, jotta lainojen vakuusasemat eivät heikenny nykyiseen tilanteeseen nähden, jossa velallisena on suoraan Sastamalan kaupunki.

Lainojen siirtoon liittyvät päätökset

Sastamalan kaupunki on pyytänyt valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta (jatkossa Varke) luovutuksen saajan nimeämistä erityisryhmien investointiavustusta saaneille vuokrataloille ja keskus on 2.9.2025 antamallaan päätöksellä (ARA-05.01.00-2025-22) nimennyt kohteiden Pehulankaari 4 (kiinteistötunnus 790-534-3-5, rakennustunnus 102425603P) ja Pihlajakuja 1 (kiinteistötunnus 790-12-24-1, rakennustunnus 1036382722) luovutuksensaajaksi Sastamalan Vuokratalot Oy:n, koska yhtiö on kokonaan Sastamalan kaupungin omistama.

Varke ei vahvasta luovutuskorvausta, koska luovutus toteutetaan apporttisijoituksena tai liiketoiminnan siirtona, ja se tapahtuu omaisuuden kirjanpitoarvosta ilman rahavastiketta. Pehulankaari 4:n käyttö- ja luovutusrahoitukset ovat voimassa 29.1.2048 saakka. Asuntoja on lisäksi käytettävä avustuspäätöksessä nimettyyn erityisryhmään kuuluvien vuokra-asuntoina 14.3.2028 saakka. Pihlajakuja 1:n käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa 14.2.2058 saakka. Asuntoja on lisäksi käytettävä avustuspäätöksessä nimettyyn erityisryhmään kuuluvien vuokra-asuntoina 20.2.2038 saakka.

Varken 2.9.2025 antamassa päätöksessä todetaan niin ikään, että Varken aiemmat päätökset (dnro 30124/321/07 ja dnro 36366/322/16) koskien myönnettyjä avustuksia erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi jäävät edelleen voimaan, koska vuokra-asuntojen käyttötarkoitus ei muutu.

Lainojen siirrolle tarvitaan myös Valtiokonttorin päätös korkotukilainojen vakuusehtomuutoksesta, koska vakuutta ei ole vaadittu kaupungin ollessa lainansaajana. Sastamalan Vuokratalot Oy on toimittanut vakuusehtomuutoshakemuksen Valtiokonttorille ja hakemus on tullut vireille 6.11.2025. Valtiokonttori voi antaa päätöksen ehdollisena, mikäli kaupungin takauspäättös ei ole vielä hakemusvaiheessa lainvoimainen.

Korkotukilainoille myönnettävien takausten osalta kaupungin takauspäätöksessä tulee huomioida Aran ja Kuntaliiton laatima ohjeistus (dnro: ARA-00.02.00-2018-9). Viitaten Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluita tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtioneuvoston 20.12.2011 annetussa komission päätöksessä 2012/21/EU (EUVL L 7, 11.1.2012, s. 3-10) asetettuihin edellytyksiin, Sastamalan kaupunki toteaa taattavan rahoituksen kohteena olevien Sastamalan Vuokratalot Oy:n 1.1.2026 lähtien omistamien asuntojen saaneen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn tukea ja yhtiön ja asuntojen olevan siten ARA-sääntelyn alasta. Kaupunginvaltuuston antama takaus on ja voidaan siten lukea kaupungin myöntämäksi SGEI-tueksi eli tueksi yleistä taloudellista etua koskevien palveluiden tuottamiseen (services of general economic interest). Sastamalan kaupunki ilmoittaa tiedon takauksesta Varkelle edelleen välitettäväksi ympäristöministeriön kautta komissiolle joka toinen vuosi tehtävän jälkikäteisraportoinnin yhteydessä.

Takausten myöntämisen edellytykset sekä tapausprovisio

Kuntalain 129 § määrää lainan taikka takauksen tai muun vakuuden antamisesta. Kunnan on mahdollisuus antaa takaus yhtiön velasta, mikäli yhtiö kuuluu kuntakonserniin. Kunnan myöntämä takaus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää takausta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla.

Kuntalain 14 § määrää valtuuston tehtäväksi takaussitoumuksen tai muun vakuuden antamisesta toisen velasta. Lisäksi kuntalain 129 §:n mukaan kunnan on otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. Kaikissa takauksen myöntämisen tilanteissa kunnan tulee ottaa huomioon EU:n valtiontukisäännökset. Erityisen tärkeää on huomata, että valtiontukisäännökset on otettava huomioon myös niissä tilanteissa, missä takaus annetaan kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan kuntakonserniin kuuluvan yhteisön tai kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa olevan yhteisön velasta tai sitoumuksesta, jottei kilpailuolosuhteita vääristetä.

Komissio on pyrkinyt selventämään valtiontukisäännöksiä soveltamista antamalla niistä erilaisia tiedonantoja. Komissio on antanut tiedonannon EY:n perussopimuksen 87 ja 88 artiklan (sittemmin SEUT 107 ja 108 artiklan) soveltamisesta valtiontukiin takauksina (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.

Sastamalan kaupungin konserniohjeen mukaan kaupunki voi tapauskohtaisesti valtuuston erillisellä päätöksellä sijoittaa varojaan konsernin päämääriä tukeviin tehtäviin ja antaa takauksen tai muun vakuuden tytäryhteisölle tällaisiin kohteisiin. Tytäryhteisöjen vieraan pääoman korkomenojen minimoimiseksi voidaan kaupungin omavelkaisen takauksen myöntämistä harkita, mikäli se nähdään EU:n valtiontukisäätelyn, kuntalain, kaupungin kokonaisriskin tai omistajapoliittisten linjausten lähtökohdista mahdolliseksi ja perustelluksi.

Kaupungin rahoitus- ja sijoitustoiminnan perusteiden mukaan kaupunki edellyttää myöntämälleen lainalle reaalisen vastavakuuden ja asettaa lainalle normaalin rahalaitosluototuksen mukaiset markkinaehtoiset lainaehdot. Ohjeellinen vastavakuuden määrä on $1,0-1,3 \times$ lainan tai vakuuden pääomasta ja ohjeellinen vuosittaisen takausprovision määrä on kohteesta riippuen 0,3–0,5 %. Takausten vastavakuudet ja takausprovisio määritellään takauspäätöksen yhteydessä.

Vastavakuus

Kaupunki edellyttää takaukselle riittävän suuruisen vastavakuuden yhtiöltä. Vastavakuuden ei tarvitse kattaa koko takaukseen liittyvää riskiä vaan riittää, että se kattaa kaupungin riskien näkökulmasta riittävän osan. Vastavakuutena toimivat rakennukset, joiden rakentamiseen yhtiölle siirtyvät korkotukilainat ovat kohdistuneet.

Johtopäätökset

EU:n valtiontukisäännökset täytyy ottaa huomioon tilanteissa, joissa takaus annetaan kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan kuntakonsernin kuuluvan yhtiön velasta, jotta kilpailuolosuhteita ei vääristetä.

Lähtökohtaisesti valtiontuet ovat kiellettyjä. Tukia voi myöntää, jos tuelle on hyväksyttävä peruste. Lisäksi tuki täytyy myöntää tietyn menettelyn mukaisesti.

Kaupungilla on näyttötaakka siitä, että takaukseen ei sisälly kiellettyä valtiontukea. Kielletty valtiontukea ei muodostu seuraavilla perusteilla:

- Lainansaaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa.
- Takauksen laajuus on selvillä.
- Takauksesta peritään markkinaperusteinen hinta.
- Toiminta ei tapahdu kilpailutilanteessa markkinoilla.
Kohteiden asukasvalinta on sosiaalisin perustein tapahtuvaa ja kohteet ovat erityisryhmäkohteita.
- Myönnettävä takaus ei vaaranna Sastamalan kaupungin kykyä vastata lakisääteisistä tehtävistä eikä takauksen myöntämiseen sisälly merkittävää taloudellista riskiä (siirrettävät lainat ovat kaupungilla tällä hetkellä itsellään).
- Takausta vastaan kaupunki saa lisäksi vastavakuuden.

Edellä mainittujen perusteiden pohjalta voidaan todeta, ettei takaus sisällä kiellettyä valtiontukea.

Toimivallan peruste	Hallintosääntö 77 §, kuntalaki 129 §, rahoitus- ja sijoitustoiminnan perusteet (kohta 2.3.), konserniohje (kohta 10.3.)
---------------------	---

Valmistelija	talousjohtaja Markus Jaakkola
--------------	-------------------------------

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
------------	------------------

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto:

1. toteaa Sastamalan Vuokratalot Oy:lle 1.1.2026 siirtyville lainoille myönnettävän omavelkaisen 100 %:n takauksen täyttävän kuntalain, EU:n valtiontukisäännösten ja kuntien takauskeskuksessa annetun lain mukaiset edellytykset eikä takaukseen sisälly kiellettyä valtiontukea,

2. toteaa, että kaupungin yhtiölle myöntämä takaus on SGEI-tukea ja se raportoidaan EU-komissiolle Varken kautta,
3. myöntää Sastamalan kaupungin 100 %:n omavelkaisen takauksen Sastamalan Vuokratalot Oy:lle siirrettäville kahdelle selosteosassa määritellylle lainalle,
4. toteaa takauksen kattavan lainojen koko elinkaaren sisältäen lainojen pääomat, korot, viivästyskorot, mahdolliset lainanhoito- ja perimiskulut sekä muut lainan liitännäiskulut,
5. hyväksyy takauksen vastavakuudeksi vuokratalot (Pehulankaari 4, rakennustunnus 102425603P ja Pihlajakuja 1, rakennustunnus 1036382722), joihin taattavat korkotukilainat kohdistuvat,
6. päättää, että omavelkaisesta takauksesta peritään vuosittainen 0,3 %:n suuruinen takausprovisio, joka maksetaan takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta 31.12. sekä
7. valtuuttaa talousjohtajan hyväksymään mahdolliset tarkemmat sitoumukset myönnettyihin takauksiin liittyen.

Päätös

Lisätietoja

talousjohtaja Markus Jaakkola, puh. 0400 788 820