
Pääomalainan myöntäminen Kiinteistö Oy Sastamalan Uima- ja Liikuntakeskukselle

KHALL 28.04.2025 § 88

Sastamalan kaupungin vuosien 2025-2027 taloussuunnitelmaan ja vuoden 2025 talousarvioon on kirjattu seuraavaa:

”Sastamalan kaupunginvaltuusto on päättänyt kokouksessaan 11.11.2024 § 48 hyväksyä uima- ja liikuntahallin hankesuunnitelman. Uima- ja liikuntahalli tullaan rakentamaan vuosina 2025-2027 Sylvään koulun tontille hankesuunnitelman mukaisesti. Hankkeelle tullaan hakemaan opetus- ja kulttuuriministeriön myöntämää liikuntapaikka-avustusta. Kiinteistöä varten perustetaan kaupungin sataprosenttisesti omistama kiinteistöyhtiö, jonka osakepääoma on 500 000 euroa. Kaupunki tulee pääomittamaan kiinteistöyhtiötä 4,5 miljoonalla eurolla sijoitetun vapaan oman pääoman (SVOP) rahastoon rakentamisen aikana. Sastamalan kaupungin vuoden 2025 investointiohjelmassa on varauduttu kahden miljoonan euron pääomituksella uima- ja liikuntahallirakennukseen. Loppu pääomitus tullaan tekemään vuonna 2026.

Uima- ja liikuntahalli on talousarviovaiheessa kaupungin taseessa. Yhtiöittäminen aiheuttama talousarviomuutos tehdään siinä vaiheessa, kun uusi yhtiö on perustettu.”

Perustamissopimuksella perustetaan Sastamalan kaupungin kokonaan omistama tytäryhtiö Kiinteistö Oy Sastamalan Uima- ja Liikuntakeskus. Kaupunki merkitsee yhtiön koko osakepääoman 500 000 euroa (100 kpl 5 000 euron osakkeita). Kiinteistöyhtiön hallitus muodostuu ainakin yhtiön perustamis- ja rakentamisvaiheessa viranhaltijoista. Kiinteistöyhtiö omistaa ja hallinnoi vuokraoikeuden nojalla kaupungilta vuokrattavaa maa- aluetta rakennettavine uima- ja liikuntahallirakennuksineen, mutta kaupunki vastaa uima- ja liikuntakeskuksen varsinaisesta toiminnasta. Luottamushenkilöistä koostuva hankkeen rakennustoimikunta puolestaan ohjaa ja seuraa hankkeen suunnittelua ja toteutusta kaupunginhallituksen aiemman päätöksen mukaisesti.

Hankesuunnitelman mukaan uima- ja liikuntahallihankkeen kokonaiskustannusarvio on 24 217 000 euroa (alv 0 %). Hankkeen tarkemmat ja lopulliset kustannukset selviävät urakkakilpailutuksen ja toteutuksen myötä. Tekninen toimi on kilpailuttanut uima- ja liikuntahallin rakentamisen KVR-projektinjohtourakkana ja kokonaistaloudellisimman tarjouksen on antanut Rakennustoimisto K. Tervo Oy, jonka tarjouksen mukainen projektinjohtopalkkio on 1 818 000 euroa (alv 0 %) ja tavoitehintana 21 670 000 euroa (alv 0 %). Tekninen lautakunta on kokouksessaan 23.4.2025 § 47 valinnut hankkeen urakoitsijaksi edellä mainitun yrityksen. Urakkasopimus voidaan allekirjoittaa, kun kiinteistöyhtiön perustamista ja kaupungin yhtiölle annettavaa takausta koskevat päätökset ovat lainvoimaisia. Mikäli tämä ei valtuuston kokous- tai muista aikataulusyistä ei ole

mahdollista, laaditaan urakkasopimus perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun.

Tarkoituksenmukaista kiinteistöyhtiön rahoituksen näkökulmasta on, että kaupungin taloussuunnitelmaan sisältyvä kiinteistöyhtiön pääomitus sijoitetun vapaan oman pääoman (SVOP) rahastoon suoritetaan kokonaisuudessaan jo tämän vuoden 2025 aikana ja kaupungin talousarviota tarkistetaan siltä osin.

Kiinteistöyhtiön on pääomituksen lisäksi haettava ulkopuolista rahoitusta hankkeen toteuttamiseen. Laskelmissa on arvioitu, että ulkopuolista rahoitusta tarvitaan lähes 19,5 milj. euroa, johon tarvitaan kaupungin täysimääräinen takaus kaupunginvaltuuston erillisellä takauspäätöksellä.

Kiinteistöyhtiölle vuokrataan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella noin 15 500 m²:n suuruinen määräala Sastamalan kaupungin Keskustan kaupunginosan korttelissa 36 olevasta tontista nro 6, kiinteistötunnus 790-1-36-6. Vuokra-alueen rajaus on esitetty liitteenä olevassa kartassa. Määräala on osoitettu asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialueena kaupungin laitosten tai muita kaupungin tarpeita varten (Y^K). Määräalalla on vuokranantajan omistuksessa oleva noin 600 m²:n kokoinen koulukäytössä oleva rakennus sekä nykyinen liikuntasali, jotka on kuitenkin tarkoitus vuokranantajan toimesta ja kustannuksella purkaa. Hallintosäännön 30 §:n perusteella varsinaisesta maanvuokrasopimuksesta päättää ympäristölautakunta erikseen myöhemmin.

Liitteenä seuraa kiinteistöyhtiön perustamissopimus ja yhtiöjärjestys sekä liitekarttana kiinteistöyhtiölle vuokrattava maa-alue.

Toimivallan peruste Kuntalaki 14 §, hallintosääntö 30, 70 ja 74 §, hallintosäännön 24 §:n mukaan valtuusto päättää kaupungin tytäryhtiöiden perustamisesta.

Valmistelija kaupunginjohtaja Jarkko Malmberg, hallintojohtaja Tapio Rautava, tekninen johtaja Kimmo Toukonieni, henkilöstö- ja lakiasiaintohtaja Katja Arve-Salonen

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

1) valtuusto päättää perustaa kaupungin kokonaan omistaman tytäryhtiön Kiinteistö Oy Sastamalan Uima- ja Liikuntakeskuksen liitteenä olevan perustamissopimuksen ja sen liitteenä olevan yhtiöjärjestyksen mukaisesti ja merkitä yhtiön koko 500 000 euron osakepääoman,

2) valtuusto päättää hyväksyä kaupungin tämän vuoden talousarvioon muutoksen siten, että kaupungin 4 500 000 euron pääomitus kiinteistöyhtiöön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon suoritetaan vuoden 2025 aikana,

3) valtuusto päättää periaatelinjauksena, että kaupunki takaa

kiinteistöyhtiön tarvitsemat lainat; yksityiskohtaiset takauspäätökset valtuusto tekee kuitenkin erikseen, ja

4) valtuusto päättää periaatelinjauksena, että kiinteistöyhtiölle vuokrataan yhtiöjärjestyksen liitekarttaan merkitty maa-alue pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja kaupunginjohtaja Jarkko Malmberg, puh. 040 641 6735

KVALT 19.05.2025 § 20

Liitteenä seuraa kiinteistöyhtiön perustamissopimus ja yhtiöjärjestys sekä liitekarttana kiinteistöyhtiölle vuokrattava maa-alue.

Toimivallan peruste Kuntalaki 14 §, hallintosäntö 30, 70 ja 74 §, hallintosäännön 24 §:n mukaan valtuusto päättää kaupungin tytäryhtiöiden perustamisesta.

Esittelijä Kaupunginhallitus

Päätösehdotus Kaupunginhallitus esittää valtuustolle seuraavaa:

1) valtuusto päättää perustaa kaupungin kokonaan omistaman tytäryhtiön Kiinteistö Oy Sastamalan Uima- ja Liikuntakeskuksen liitteenä olevan perustamissopimuksen ja sen liitteenä olevan yhtiöjärjestyksen mukaisesti ja merkitä yhtiön koko 500 000 euron osakepääoman,

2) valtuusto päättää hyväksyä kaupungin tämän vuoden talousarvioon muutoksen siten, että kaupungin 4 500 000 euron pääomitus kiinteistöyhtiöön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon suoritetaan vuoden 2025 aikana,

3) valtuusto päättää periaatelinjauksena, että kaupunki takaa kiinteistöyhtiön tarvitsemat lainat; yksityiskohtaiset takauspäätökset valtuusto tekee kuitenkin erikseen, ja

4) valtuusto päättää periaatelinjauksena, että kiinteistöyhtiölle vuokrataan yhtiöjärjestyksen liitekarttaan merkitty maa-alue pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Päätös Hyväksyttiin. Keskustelun kuluessa valtuutettu Antti-Matti Mattila ehdotti, että tytäryhtiö Kiinteistö Oy Sastamalan Uima- ja Liikuntakeskuksen perustaminen siirretään seuraavan kaupunginvaltuuston päätettäväksi. Kun kaikki pyydyt puheenvuorot oli käytetty, puheenjohtaja päätti keskustelun. Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen ehdotuksesta tulleen kaupunginvaltuuston päätös ja valtuutettu Antti-Matti Mattilan ehdotuksen rauenneen kannattamattomana.

Kiinteistö Oy Sastamalan Uima- ja Liikuntakeskus on Sastamalan kaupungin 100 prosenttisesti omistama yhtiö ja kuuluu siten kuntakonserniin. Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita vuokraoikeuden nojalla määräälaa Sastamalan kaupungin Keskustan korttelissa 36 olevasta tontista nro 6 (kiinteistötunnus 790-1-36-6) ja sillä sijaitsevia uima- ja liikuntahallirakennuksia ja harjoittaa rakennuksissa uima- ja liikuntahalleihin ja niiden oheispalveluihin liittyvää liiketoimintaa tai vuokrata rakennuksien tiloja edellä mainittujen toimintojen harjoittamista varten.

Sastamalan kaupunginvaltuusto on tehnyt 19.5.2025 (§ 20) periaatepäätöksen, että kaupunki takaa Koy Sastamalan Uima- ja Liikuntakeskuksen tarvitsemat lainat. Päätöksen mukaan yksityiskohtaiset takauspäätökset valtuusto tekee kuitenkin erikseen.

Koy Sastamalan Uima- ja Liikuntakeskusta on pääomitettu yhteensä 5,0 milj. eurolla valtuuston 19.5.2025 (§ 20) tekemän päätöksen mukaisesti. Osakepääoman osuus tästä on 0,5 milj. euroa ja sijoitetun vapaan oman pääoman (SVOP) sijoituksen 4,5 milj. euroa. Valtuusto totesi päätöksessään, että kaupungin pääomituksen lisäksi kiinteistöyhtiön on haettava ulkopuolista rahoitusta noin 19,5 milj. euroa, mihin tarvitaan kaupungin täysimääräinen takaus valtuuston erillisellä takauspäätöksellä.

Hankkeen kustannusennuste on noin 23,5 milj. euroa (projektinjohtopalkkio noin 1,8 milj. euroa ja tavoitehinta noin 21,7 milj. euroa), mutta takausmääräksi haetaan varmuuden vuoksi mahdollisten odottamattomien kustannusten takia enintään 20 milj. euron lainapääomalle (lisäksi osakepääoma ja SVOP-sijoitus yhteensä 5,0 milj. euroa).

Luottolaitokset ja pankit vaativat lainoille vakuudeksi kaupungin omavelkaisen takauksen. Tällä on vastineeksi rahoituskustannusta alentava vaikutus.

Takauspäätös kattaa täysimääräisenä taattavan rahoituksen koko elinkaaren. Takaus koskee myös mahdollisia liitännäiskustannuksia. Takausvastuu on voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin.

Taattavan hankkeen kokonaisrahoitus voi koostua erillisistä ja vaiheittaisista lainaeristä ja nämä erilliset saman hankkeen lainaeriä koskevat velkakirjarahoitukset muodostavat yhdessä takauspäätöksen tarkoittaman ja mukaisen enintään 20 milj. euron lainamäärän. Kunkin velkakirjan enimmäislaina-aika on enintään takauspäätöksen salliman enimmäislaina-ajan pituinen eli 31 vuotta nostohetkestä. Rahoittajan käytännön mukaan takauksen päättymispäivän tulee olla vähintään vuoden myöhäisempi kuin lainan viimeisen takaisinmaksupäivän ja olla voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin.

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 valtioneuvoston päätöksen, 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 $1,0-1,3 \cdot$ lainan tai vakuuden pääomasta ja ohjeellinen vuosittaisen takausprovision määrä on kohteesta riippuen $0,3-0,5 \%$. Takausten vastavakuudet ja takausprovisio määritellään takauspäätöksen yhteydessä.

Myönnettävän takauksen vakuudeksi tulee yhtiön hakema ja kaupungille yleispantattava yrityskiinnitys. Uimahalliyhtiön toiminta on kunnan perustoimintaan kuuluvaa, eikä siten takausprovision perimiselle ole tarvetta. Kaupunki myös käytännössä maksaisi viime kädessä takausprovisioon liittyvät kustannukset yhtiölle vuotuisina avustuksina.

Takauksen myöntämisen edellytykset

Kuntalain 129 §:n mukaan: ” 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.

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.”

Kuntalain 129 §:n mukaan kunta voi kuitenkin myöntää takauksen tai muun vakuuden, mikä liittyy sen liikuntalain (390/2015) mukaisen tehtävän edistämiseen. Liikuntalain (390/2015) 5 §:n 1. momentin mukaan: ”Yleisten edellytysten luominen liikunnalle paikallistasolla on kuntien tehtävä. Kunnan tulee luoda edellytyksiä kunnan asukkaiden liikunnalle:

- 1) järjestämällä liikuntapalveluja sekä terveyttä ja hyvinvointia edistävää liikuntaa eri kohderyhmät huomioon ottaen;
- 2) tukemalla kansalaistoimintaa mukaan lukien seuratoiminta; sekä

3) rakentamalla ja ylläpitämällä liikuntapaikkoja.”

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.

Johtopäätökset

Liikuntalain 5 §:n 4. momentissa todetaan, että kunnan hoitaessa 1. momentissa tarkoitettuja tehtäviä, kunta ei toimi kilpailutilanteessa markkinoilla, ellei niitä toteuteta liiketoiminnallisin tavoittein ja perustein. Uimahallitoiminnan voidaan katsoa perustellusti kuuluvan liikuntalain soveltamisalaan kuuluvaksi palveluksi. Yhtiön toiminta ei näin ollen vääristä kilpailua alueella, koska yleisten edellytysten luominen liikunnalle paikallistasolla on kuntien tehtävä.

Myönnettävä takaus ei myöskään vaaranna Sastamalan kaupungin kykyä vastata lakisääteisistä tehtävistä eikä takauksen myöntämiseen sisälly merkittävää taloudellista riskiä. Huolimatta siitä, että takausprosentti on yli 80, tässä tapauksessa kaupungin omavelkaisen takauksen ei katsota vääristävän tai uhkaavan

kilpailua. Takausta vastaan kaupunki saa lisäksi kattavan vastavakuuden, millä pienennetään takauksen muodostamaa riskiä. Yhtiön tulee hakea yrityskiinnitys, mikä toimii kuntalain edellyttämänä vakuutena.

Edellä mainittujen perusteiden pohjalta voidaan todeta, ettei takaus sisällä kiellettyä valtiontukea. Koy Sastamalan Uima- ja Liikuntakeskuksen lainan/lainojen takaaminen luo edellytyksiä Sastamalan kaupungin asukkaiden liikkumiselle ja edistää siten kuntalaisten hyvinvointia ja terveyttä.

Johdannaissopimukset takaukseen liittyen

Kuntalain 14 §:n 6. kohdan mukaan valtuusto päättää varallisuuden hoidon ja sijoitustoiminnan perusteista. Sastamalan kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 30.9.2024 (§ 39) päättänyt kaupungin rahoitus- ja sijoitustoiminnan perusteista. Rahoitus- ja sijoitustoiminnan perusteissa todetaan riskienhallintakeinoista seuraavaa:

"Markkinakorkoihin liittyvää riskiä pienentääkseen Sastamalan kaupunki voi käyttää koronvaihtosopimuksia, korkokattoa ja -lattiaa ja korko-optiosopimuksia sekä näiden yhdistelmiä. Johdannaissopimusten ja muiden korkosuojausinstrumenttien käyttö perustuu rahoituslaitosten kanssa solmittuihin yleissopimuksiin sekä vaihtoehtojen vertailuun. Suojauksia tehtäessä huomioidaan lainasalkun tuleva lainakanta. Johdannaissopimusteissa osapuolena tulee olla hyvän luottokelpoisuuden omaavat koti- tai ulkomaiset rahoituslaitokset."

Rahoitus- ja sijoitustoiminnan perusteissa todetaan lisäksi, ettei kaupunki tee suoria sijoituksia johdannaisiin. Kaupunki voi kuitenkin käyttää johdannaissopimuksia suojaustarkoituksessa lainojen korkoriskin hallitsemisen välineenä. Johdannaissopimusteilla kaupunki voi muuttaa esimerkiksi vaihtuvakorkoisia lainoja kiinteiksi. Johdannaissopimuksia voidaan käyttää jo olemassa olevan lainasalkun tai yksittäisen lainan korkoprofiilin muuttamiseen ilman lainaehtojen uudelleen neuvottelemista. Johdannaissopimus on varsinaisesta lainasta täysin erillinen sopimus, eikä siis vaadi lainanantajan hyväksyntää. Konserniohjeen mukaan rahoitus- ja sijoitustoiminnan perusteet -ohjetta noudatetaan soveltuvin osin myös kaupungin tytäryhteisöissä.

Jotta Koy Sastamalan Uima- ja Liikuntakeskus pystyy suojaamaan tulevan lainasalkunsa korkoriskiä tehokkaasti, tulee yhtiöllä olla mahdollisuus solmia johdannaissopimuksia pankki- ja rahoituslaitosten kanssa. Mikäli yhtiö päättää solmia koronvaihtosopimuksia ja niihin mahdollisesti liittyviä korko-optioita, tulee niitä tehdä ainoastaan euromääräisinä.

Johdannaissopimuksilla pyritään hallitsemaan esimerkiksi lainoihin liittyviä korkoriskejä sekä rahoituskustannuksia. Tyypillisesti koronvaihtosopimuksilla muutetaan vaihtuva kassavirta kiinteäksi kassavirraksi, jolloin tulevat korkokulut ovat ennakoitavissa.

Koy Sastamalan Uima- ja Liikuntakeskuksen tulee ensin laatia kunkin rahoituslaitoksen kanssa johdannaissopimukset, joiden puitteissa yhtiö voi myöhemmin solmia varsinaisia johdannaissopimuksia, mikäli tarve on. Yleissopimuksen solminen ei velvoita yhtiötä tekemään varsinaisia johdannaissopimuksia kyseisen pankki- tai rahoituslaitoksen kanssa. Yleissopimuksissa ja sen ehdoissa kuvataan muun muassa periaatteet, joilla varmistetaan johdannaissopimukseen liittyvät riskit. Yleissopimuksissa myös sovitaan yleisistä kaupankäynnin ehdoista, toimintatavoista, käsitteistä sekä määritelmistä.

Koy Sastamalan Uima- ja Liikuntakeskuksen on tarpeen solmia johdannaissopimukset Kuntarahoitus Oyj:n, Nordea Bank Oyj:n, Danske Bank A/s Suomen sivuliikkeen sekä OP Yrityspankki Oyj:n kanssa. Johdannaisten tekeminen edellyttää yhtiöltä johdannaissopimusten tekemistä rahoituslaitosten kanssa sekä kaupungilta takausta yleissopimuksille. Sopimuksissa sovitaan niistä yleisistä ehdoista, joita sovelletaan rahoituslaitosten kanssa tehtäviin johdannaissopimuksiin, jotka voivat olla koronvaihtosopimuksia, korkokattosopimuksia, korkokatto- ja korkolattiasopimuksia sekä koron- ja valuutanvaihtosopimuksia, ja myös liittyä erilaisiin korkostruktuiureihin.

Kunkin johdannaissopimuksen tarkemmat ehdot sovitaan erikseen ja vahvistetaan rahoituslaitosten vahvistusmallien mukaisessa muodossa. Yleissopimusta sovelletaan kaikkiin sopijapuolten välisiin johdannaissopimuksiin, jollei vahvistuksessa toisin mainita. Vahvistuksella tarkoitetaan asiakirjaa, jonka sopijapuolet allekirjoittavat ja joka yhdessä yleissopimuksen kanssa muodostaa johdannaissopimuksen ehdot.

Mahdollisten korkosuojausten tekemisen mahdollistamiseksi Sastamalan kaupunki sitoutuu omavelkaiseen takaukseen Koy Sastamalan Uima- ja Liikuntakeskuksen maksuvelvoitteista, jotka johtuvat korkosuojaustarkoitukseen tehtävästä johdannaisten yleissopimuksesta ja niistä koronvaihto-, korkokatto- sekä korkolattiasopimuksista, valuutanvaihtosopimuksista tai strukturoiduista korkosopimuksista, joihin yleissopimusta sovelletaan.

Toimivallan peruste	Hallintosäätö 77 §, kuntalaki 129 §, liikuntalaki 5 §, rahoitus- ja sijoitustoiminnan perusteet (kohta 2.3.), konserniohje (kohta 10.3.)
Valmistelija	talousjohtaja Markus Jaakkola, henkilöstö- ja lakiasiainjohtaja Katja Arve-Salonen
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että 1. toteaa Kiinteistö Oy Sastamalan Uima- ja Liikuntakeskukselle myönnettävän omavelkaisen takauksen täyttävän kuntalain, EU:n

valtioneukisäännösten ja kuntien takauskeskuksessa annetun lain mukaiset edellytykset eikä takaukseen sisälly kiellettyä valtioneukia,

2. myöntää Sastamalan kaupungin omavelkaisen ja enintään 100 prosentin suuruisen takauksen Kiinteistö Oy Sastamalan Uima- ja Liikuntakeskuksen investoinnille enintään 20 milj. euron suuruisen ja enintään 31 vuoden pituisen lainan/lainojen pääoman, korkojen, viivästyskorkojen sekä mahdollisten lainanhoito- ja perimiskulujen suorittamisesta,

3. päättää, että Sastamalan kaupunki sitoutuu omavelkaiseen takaukseen Kiinteistö Oy Sastamalan Uima- ja Liikuntakeskuksen maksuvelvoitteista, jotka johtuvat korkosuojaustarkoitukseen tehtävistä johdannaisten yleissopimuksista ja niistä koronvaihto-, korkokatto- sekä korkolattiasopimuksista, joihin yleissopimuksia sovelletaan,

4. hyväksyy takauksen vastavakuudeksi yhtiön hakeman ja kaupungille yleispantattavan yritysKiinnityksen,

5. valtuuttaa talousjohtajan hyväksymään 2. kohdassa myönnetyn takauksen nojalla nostettavat yksittäiset lainat ja niiden rahoittajat, sekä

6. päättää, ettei omavelkaisesta takauksesta peritä takausprovisiota.

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja talousjohtaja Markus Jaakkola, puh. 0400 788 820

KVALT 22.09.2025 § 59

Toimivallan peruste Hallintosääntö 77 §, kuntalaki 129 §, liikuntalaki 5 §, rahoitus- ja sijoitustoiminnan perusteet (kohta 2.3.), konserniohje (10.3.)

Esittelijä Kaupunginhallitus

Päätösehdotus Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto

1. toteaa Kiinteistö Oy Sastamalan Uima- ja Liikuntakeskukselle myönnettävän omavelkaisen takauksen täyttävän kuntalain, EU:n valtioneukisäännösten ja kuntien takauskeskuksessa annetun lain mukaiset edellytykset eikä takaukseen sisälly kiellettyä valtioneukia,

2. myöntää Sastamalan kaupungin omavelkaisen ja enintään 100 prosentin suuruisen takauksen Kiinteistö Oy Sastamalan Uima- ja Liikuntakeskuksen investoinnille enintään 20 milj. euron suuruisen ja enintään 31 vuoden pituisen lainan/lainojen pääoman, korkojen, viivästyskorkojen sekä mahdollisten lainanhoito- ja perimiskulujen suorittamisesta,

3. päättää, että Sastamalan kaupunki sitoutuu omavelkaiseen takaukseen Kiinteistö Oy Sastamalan Uima- ja Liikuntakeskuksen

maksuvelvoitteista, jotka johtuvat korkosuojaukseen tehtävistä johdannaisten yleissopimuksista ja niistä koronvaihto-, korkokatto- sekä korkolattiasopimuksista, joihin yleissopimuksia sovelletaan,

4. hyväksyy takauksen vastavakuudeksi yhtiön hakeman ja kaupungille yleispantattavan yritys kiinnityksen,

5. valtuuttaa talousjohtajan hyväksymään 2. kohdassa myönnetyn takauksen nojalla nostettavat yksittäiset lainat ja niiden rahoittajat, sekä

6. päättää, ettei omavelkaisesta takauksesta peritä takausprovisiota.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kiinteistö Oy Sastamalan Uima- ja Liikuntakeskus on selvitelty rakennusaikaisen rahoituksen vaihtoehtoja. Kaupunki on pääomittanut yhtiötä 5 milj. eurolla vuonna 2025, minkä lisäksi rahoitusta tarvitaan vielä yhteensä noin 20 milj. euroa. Yhtiö on nostanut rahoituslaitoslainaa 6 milj. euroa tammikuussa 2026 ja tarve on vielä kahdelle lainaerän nostolle vuonna 2026 sekä yhdelle lainaerälle vuonna 2027.

Lainavaihtoehtojen tarkastelussa on konsernin näkökulmasta edullisemmaksi todettu vaihtoehto, jossa kaupunki pääomittaisi yhtiötä 5 milj. euron pääomalainalla ja loppu 9 milj. euroa yhtiö nostaisi rahoituslaitoslainoina. Kaupungin pääomitus kohtuullistaa yhtiön rahoituskuluja ja jatkossa kaupungin maksamia tilavuokria, sillä kaupunki tulee vastaamaan varsinaisesta toiminnasta uima- ja liikuntakeskuksen tiloissa. Yhtiön vahvemmalla pääomalla voidaan myös parantaa yhtiön tulevan vieraan pääoman rahoituksen ehtoja.

Osakeyhtiölain mukaan pääomalainan pääoma ja korko saadaan maksaa yhtiön selvitystilassa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella. Pääoma saadaan muutoin palauttaa ja korkoa maksaa vain siltä osin kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomalainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän. Pääomalainan ehtona on myös, ettei yhtiö tai sen tytäryhteisö saa antaa vakuutta pääoman tai koron maksamisesta. Tästä syystä myöskään Sastamalan kaupungin Varallisuuden hoidon ja sijoitustoiminnan perusteiden (KV 16.12.2019 § 70) edellyttämää vakuutta ei voida tässä tapauksessa vaatia.

Kaupungin myöntämä pääomalaina edellyttää kuntalain (410/2015) 129 §:n mukaista lainojen, takausten tai muiden vakuuksien antamista koskevien määräysten sekä EU:n valtioneuvoston toteutumisen arvioimista. Kuntalain 129 §:n mukaan 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 vastavakuuksilla. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään EU:n valtioneuvoston päätöksistä. Edelleen, mitä 129 §:ssä on määrätty vakuuksista, ei koske osakeyhtiölain (624/2006) 12 luvussa tarkoitettua pääomalainaa.

Valtiontuki yritystoiminnalle on lähtökohtaisesti kiellettyä. Yritykselle myönnettävä julkinen tuki voi antaa sille muihin, kilpaileviin yrityksiin verrattuna valikoivaa taloudellista etua, mikä voi vääristää sisämarkkinoiden toimintaa ja kilpailua. Julkiset tuet yritystoiminnalle voivat kuitenkin olla sisämarkkinoille soveltuvia, jos niillä edistetään

yleistä taloudellista kehitystä ja SEUT-sopimuksessa määriteltyjä tavoitteita.

1. Vaarantaako myönnettävä pääomalaina kunnan kykyä vasta sille laissa säädetyistä tehtävistä?

2. Sisältyykö myönnettävään pääomalainaan merkittävä taloudellinen riski?

Kaupungin talouden tunnuslukujen perusteella arvioituna voidaan todeta, että kaupungin lakisääteisten tehtävien hoitamisen tai talouden ei erittäin varovaisestikaan arvioituna voida katsoa vaarantuvan tämän yksittäisen yhtiölle myönnettävän pääomalainan seurauksena. Edelleen, kaupungin tytäryhtiön toiminnan lainoittamiseen sisältyvää riskiä pienentää se, että tytäryhteisöt ovat kaupungin omistajaohjauksen ja konsernivalvonnan alaisia ja velvollisia noudattamaan toiminnassaan kaupungin konserniohjetta ja kaupungin antamaa konserniohjausta. Pääomalainan myöntämisen ei voida katsoa sisältävän merkittävää taloudellista riskiä.

3. Pääomalaina ei saa vääristää kilpailua markkinoilla (kauppa- ja kilpailuvaikutus)

Yritykselle, joka tuottaa ainoastaan paikallisia tai alueellisia palveluja eikä tuota palveluja kotivaltionsa ulkopuolella, myönnetty valtion tuki voi vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan SEUT 107 (1) artiklan edellyttämällä tavalla vain, jos muista jäsenvaltioista peräisin olevat yritykset voisivat tarjota samoja palveluja eikä tämä mahdollisuus ole pelkästään hypoteettinen. Käytännössä tämä edellyttää enemmän kuin suoraa marginaalista vaikutusta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Pääomalainan myöntäminen yhtiölle ei tässä tarkoituksessa vääristä kilpailua eikä vaikuta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

4. Pääomalainan lainaehtojen vastaavuus yksityisiltä markkinoilta hankittavan rahoituksen kanssa?

Sen selvittämiseksi, onko pääomasijoitusta koskeva toimenpide katsottava valtiontueksi, on käytettävä arviointiperustetta, joka perustuu yrityksen mahdollisuuksiin saada kyseiset rahamäärät yksityisiltä pääomamarkkinoilta. Julkiseksi tueksi ei katsota sellaista kunnan yhtiöön tekemää sijoitusta, joka on tehty yksityiseen sijoittajaan verrattavissa olevissa olosuhteissa. Yksityiselle sijoitukselle tyypillisiä seikkoja ovat mm.:

- sijoituksen tuotto-odotus, joka voi muodostua yhtiön osakkeen arvon kohoamisesta tai osinkotuotosta,
- yhtiön taloudellisen tilanteen perusteellinen selvittäminen ja varauksellinen suhtautuminen taloudellisissa vaikeuksissa olevaan yhtiöön, ja
- yhtiöön aikaisemmin tehtyjen panostusten turvaaminen.

Lisäsijoitustoimenpiteet yhtiöön voivat olla markkinaehtoisia, mikäli niillä kyetään suojaamaan kunnan yhtiöön aiemmin tekemien pääomasijoitusten säilyminen, mikä tässä tapauksessa toteutuu. Pääomalinassa käytettävän koron voidaan katsoa olevan markkinaehtoinen, koska se täyttää Euroopan komission korkotiedonannon (EUVL 2008/C14/02) markkinaehtoisuuden edellytykset. Tällöin järjestelyyn ei sisälly valtiontueksi katsottavaa taloudellista etua.

Toimivallan peruste Kuntalaki 14 §, hallintosääntö 24-25 §

Valmistelija vs. talousjohtaja Päivi Koskinen, hallintojohtaja Tapio Rautava, henkilöstö- ja lakiasiainjohtaja Katja Arve-Salonen

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto

1. lisää vuoden 2026 talousarvion rahoitusosan antolainoihin 5.000.000 euroa, ja
2. myöntää Kiinteistö Oy Sastamalan Uima- ja Liikuntakeskukselle pääomalinan määrältään 5.000.000 euroa. Lainalle voidaan maksaa korkoa, kun yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän. Korkona käytetään 12 kk:n euriboria tilanteessa 31.12. lisättynä kahden (2) prosenttiyksikön korkomarginaalilla. Koron perimisestä päätetään erikseen. Lainaehdoissa noudatetaan osakeyhtiölain mukaisia ehtoja.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja kaupunginjohtaja Jarkko Malmberg, puh. 040 641 6735