
Sastamalan Vuokratalot Oy:n lainan takaaminen

KONSJAOS 12.10.2026 § 71
606/02.05.03/2026

Tausta

Sastamalan Vuokratalot Oy on kaupungin 100-prosenttisesti omistama yhtiö. Yhtiön omistamien asuntojen lukumäärä on tällä hetkellä 528 kappaletta, minkä lisäksi yhtiö omistaa 9 kappaletta liiketiloja. Yhtiön vuoden 2025 tilinpäätöksen mukaan yhtiöllä oli lainaa noin 4,7 milj. euroa ja yhtiön oma pääoma oli noin 1,7 milj. euroa vuoden 2025 lopussa. Yhtiön omavaraisuusaste oli 23 % vuoden 2025 lopussa, mitä voidaan pitää kohtuullisena tasona kunnalliselle vuokrataloyhtiölle huomioden toiminnan luonne. Asuntokannan rakentaminen rahoitetaan vuokrataloyhtiöissä pääosin pitkäaikaisella vieraalla pääomalla, kuten ARA-valtiontukilainoilla tai kuntien takaamilla pankkilainoilla. Sote- ja pelastustoimen kiinteistöjen yhtiöittämisen myötä kaupungilta siirrettiin korkotukilainoja ja vuokra-asumiskohteita yhtiölle (KV 15.12.2025 § 83), minkä vuoksi yhtiön lainamäärä hieman kasvoi. Lainamäärä on tällä hetkellä noin 5,5 milj. euroa. Olemassa olevien lainojen määrä laskee vuoden 2029 loppuun mennessä noin 3,7 milj. euroon.

Sastamalan Vuokratalot Oy hakee Sastamalan kaupungilta 100 prosentin omavelkaista takausta rahoituslaitokselta nostettavalle 1,2 milj. euron lainalle (laina-aika 10 vuotta). Yhtiön tulee pyytää lainatarjoukset isoimmilta pankeilta sekä Kuntarahoitukselta. Yhtiö pyytää kaupungin omavelkaisen takauksen koko lainasummalle. Esimerkiksi Kuntarahoituksen lainatarjouksen ehtona on kaupungin 100 prosenttinen omavelkainen takaus lainalle.

Sastamalan Vuokratalot Oy:llä on käytössään Sastamalan kaupungin konsernitilin limiitti. Limiitin määrä on vuoden 2026 loppuun saakka 0,8 milj. euroa (kh 15.9.2025 § 206). Limiittiä on käytössä tällä hetkellä noin 0,7 milj. euroa. Yhtiön nykyisten lainojen lyhennysaikataulujen vuoksi yhtiön on tarkoituksenmukaista nostaa ulkoista lainaa maksuvalmiuden parantamiseksi. Yhtiön lainasalkun kassavirta-analyysin mukaan nykyisten lainojen vuosittaiset lyhennykset ja ennustetut korkokulut laskevat nykyisestä noin 820 000 eurosta noin 365 000 euroon vuoteen 2030 mennessä, joten yhtiön kassavirran odotetaan paranevan selvästi vuodesta 2030 alkaen.

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. Takauksen päättymispäivän tulee olla vähintään vuoden myöhäisempi kuin lainan viimeisen takaisinmaksupäivän ja oltava voimassa niin kauan,

kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että pyydettyvä lainatarjous on voimassa x vuotta ja takaus voimassa vähintään x+1 vuotta.

Takauksen 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 valtiontukisääntelyn, 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 takauspäättöksen 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 Sastamalan Vuokratalot Oy:n hallussa olevat kiinteistöt, joihin yhtiön tulee hakea kiinteistökiinnitykset kaupungille.

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 (rajattu enimmäismäärään ja aikaan).
- Takauksesta peritään vuosittaista takausprovisiota.
- Myönnettävä takaus ei vaaranna Sastamalan kaupungin kykyä vastata lakisääteisistä tehtävistä eikä takauksen myöntämiseen sisälly merkittävää taloudellista riskiä huomioiden takauksen määrä suhteutettuna kaupungin ja kaupunkikonsernin kokoon.
- Takausta vastaan kaupunki saa lisäksi vastavakuuden, jolla pienennetään takauksen muodostamaa riskiä.

Edellä mainittujen perusteiden pohjalta voidaan todeta, että kaupungin myöntämä takaus on markkinaehtoinen ja 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, hallintojohtaja Tapio Rautava
Esittelijä	Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Konserni- ja elinvoimajaosto velvoittaa Sastamalan Vuokratalot Oy:tä laatimaan suunnitelman taloutensa tasapainottamiseksi. Suunnitelmasta tulee raportoida konserni- ja elinvoimajaostolle viimeistään huhtikuun 2027 loppuun mennessä.

Lisäksi konserni- ja elinvoimajaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että valtuusto:

1. toteaa Sastamalan Vuokratalot Oy:lle lainalle myönnettävän omavelkaisen 100 %:n takauksen täyttävän kuntalain, EU:n valtiontukisäännösten ja kuntien takauskeskuksessa annetun lain mukaiset edellytykset eikä takaukseen sisälly kiellettyä valtiontukea,
2. myöntää Sastamalan kaupungin omavelkaisen ja enintään 100 %:n suuruisen takauksen Sastamalan Vuokratalot Oy:n rahoituslaitokselta nostettavalle enintään 1,2 milj. euron suuruiselle ja enintään 11 vuoden pituiselle lainalle,
3. toteaa takauksen kattavan lainan koko elinkaaren sisältäen lainan pääoman, korot, viivästyskorot, mahdolliset lainanhoito- ja perimiskulut sekä muut lainan liitännäiskulut,
4. hyväksyy takauksen vastavakuudeksi yhtiön hakemat ja kaupungille pantattavat kiinteistökiinnitykset,
5. päättää, että omavelkaisesta takauksesta peritään vuosittainen 0,3 %:n suuruinen takausprovisio, joka maksetaan takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta 31.12. sekä
6. valtuuttaa talousjohtajan hyväksymään mahdolliset tarkemmat sitoumukset myönnettyihin takauksiin liittyen.

Päätös

Keskustelun jatkuessa jäsen Esa Pajala ehdotti, että uuden myönnettävän lainan sijasta jatketaan Sastamalan Vuokratalot Oy:n korotettua 800 000 euron limiittiä huhtikuun loppuun 2027 saakka ja että konserni- ja elinvoimajaosto käsittelee asiaa uudestaan tammikuun 2027 kokouksessaan saatuaan Sastamalan Vuokratalot Oy:n hallituksen esityksen yhtiön talouden tasapainottamisesta. Konserni- ja elinvoimajaosto hyväksyi edellä mainitun ehdotuksen yksimielisesti jaoston päätökseksi ja esitykseksi kaupunginhallitukselle.

Merkittiin, että Sastamalan Vuokratalot Oy:n toimitusjohtaja Jarmo Heinonen poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa klo 17:18.

Lisätietoja

kaupunginjohtaja Jarkko Malmberg, puh. 040 641 6735
talousjohtaja Markus Jaakkola, puh. 040 078 8820