Takauksen myöntäminen Kiinteistö Oy Sastamalan Palvelukiinteistöjen lainalle

KHALL 23.11.2026
707/02.05.07/2026

Tausta

Kiinteistö Oy Sastamalan Palvelukiinteistöt on kaupungin 100 prosenttisesti omistama yhtiö. Yhtiön toimialana on rakennuttaa, omistaa, hallita ja vuokrata kiinteistöjä. Sastamalan kaupungin omistamat sosiaali- ja terveystoimen sekä pelastustoimen kiinteistöt siirrettiin yhtiöön vuoden 2026 alusta alkaen. Yhtiöittämisen myötä yhtiön kiinteistömassa ja liiketoiminta moninkertaistuivat aiempaan nähden. Yhtiön omistamat tilat on pääosin vuokrattu Pirkanmaan hyvinvointialueen ja Sastamalan Ruoka- ja Puhtauspalvelut Oy:n käyttöön.

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 tilikauden tulos oli noin 0,3 milj. euroa positiivinen. Edellisten tilikausien ylijäämää yhtiöllä oli taseessaan yli 1,6 milj. euroa (sis. vuoden 2025 tilikauden ylijäämän). Sote- ja pelastustoimen kiinteistöjen yhtiöittämisen myötä yhtiön oma pääoma ja liikevaihto kasvoivat selvästi. Yhtiön oma pääoma oli 6/2026 noin 10,6 milj. euroa ja lainamäärä noin 7,5 milj. euroa (sis. laina kaupungille, noin 3 milj. euroa). 1–6/2026 yhtiön tulos oli noin 0,6 milj. euroa positiivinen ja koko vuoden tuloksen arvioidaan olevan selvästi positiivinen. Vuoden 2027 tilikauden voitoksi yhtiö arvioi noin 0,7 milj. euroa.

Yhtiön on laatinut Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa esisopimuksen pelastus- ja ensihoitoaseman rakentamisesta Sastamalan keskustaan. Vuokranantaja eli Koy Sastamalan Palvelukiinteistöt rakennuttaa Sastamalan kaupungin osoitteessa Harjukatu 8 (38200 Sastamala) sijaitsevalle kiinteistölle 790–5–3–8 pelastus- ja ensihoitopalvelujen tuottamiseen käytettäviä tiloja sisältävän pelastusasemarakennuksen. Rakennusta koskeva rakennushanke käsittää uudisrakennuksen ja piharakennusten kokonaisuuden rakentamisen kiinteistölle.

Investoinnin kustannusarvio on 7,6 milj. euroa. Pelastusasema vuokrataan Pirkanmaan hyvinvointialueelle kahdenkymmenen (20) vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella. Määräaikaisen vuokrasopimuksen jälkeen vuokrasopimus jatkuisi toistaiseksi voimassa olevana. Pirkanmaan hyvinvointialue maksaa pelastusasemasta yhtiölle kuukausivuokraa. Vuokra jakautuu vuokrakohteen investointi- ja rahoituskustannuksiin sekä muihin pääomavuokraan sisältyviin eriin perustuvaan pääomavuokraan sekä vuokrakohteen todellisiin ylläpitokustannuksiin perustuvaan ylläpitovuokraan. Kiinteistön tontinvuokra ja kiinteistövero huomioidaan ylläpitovuokrassa.

Pelastusasema rakennetaan Sastamalan kaupungin omistamalle tontille, jonka kaupunki on vuokrannut viidenkymmenen (50) vuoden vuokrasopimuksella Koy Sastamalan Palvelukiinteistöille (ympltk 8.9.2026 § 84). Maanvuokratuoton lisäksi Sastamalan kaupunki saisi rakennuksesta kiinteistöverotuottoa sekä vuosittaista takausprovisiota.

Sastamalan pelastus- ja ensihoitoasemahankkeen tarkoituksena on korvata nykyiset toimitilat nykyaikaisemmilla ja tarkoituksenmukaisemmilla toimitiloilla. Tiloissa tulee toimimaan ympärivuorokautisen valmiuden pelastusyksiköitä, virka-ajalla toimivia henkilöitä, sekä sivutoiminen palokunta (vrt. sopimuspalokunta). Lisäksi rakennuksessa varaudutaan ensihoidon tilantarpeisiin.

Varsinainen vuokrasopimus laaditaan ennen rakentamisen aloittamista. Hankintaa valmistellaan siten, että rakentaminen voidaan aloittaa keväällä 2027. Vuokrasopimus täsmennetään lopullisilla kustannuksilla, kun rakennushanke on valmis.

Koy Sastamalan Palvelukiinteistöt hakee Sastamalan kaupungilta 100 prosentin omavelkaista takausta rahoituslaitokselta nostettavalle enintään 7,6 milj. euron lainalle enintään 20 vuoden laina-ajalla. 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.

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 pyydettävä lainatarjous on voimassa x vuotta ja takaus voimassa vähintään x+1 vuotta.

Sastamalan kaupungin konserni- ja elinvoimajaosto on antanut 15.6.2026 (§ 46) ennakkokäsityksensä hankkeesta ja hyväksynyt uuden ensihoito- ja pelastusaseman rakentamisen Kiinteistö Oy Sastamalan Palvelukiinteistöjen toimesta. Jaoston päätöksen mukaan investoinnin toteuttaminen edellyttää lainarahoitusta yhtiölle ja kaupunginvaltuuston takauspäätöstä lainalle. Jaosto totesi niin ikään, että näiden osalta asia valmistellaan ja käsitellään myöhemmin erikseen.

Takauksen myöntämisen edellytykset sekä takausprovisio

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 valtiontukisäännöksien 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 * lainan tai vakuuden pääomasta ja ohjeellinen vuosittaisen takausprovision määrä on kohteesta riippuen 0,3–0,5 %. Rahoitus- ja sijoitustoiminnan perusteita ollaan päivittämässä loppuvuoden 2026 aikana ja päivitetyissä ohjeissa takausprovision ylärajaa ollaan nostamassa 1,5 %:iin. Takausten vastavakuudet ja takausprovisio määritellään takauspäätöksen yhteydessä. Sastamalan pelastus- ja ensihoitoaseman takausprovisiona käytetään 0,5 %:a, sillä kohteesta solmitaan pitkä kahdenkymmenen (20) vuoden vuokrasopimus Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa, mikä vähentää takauksen myöntämiseen liittyvää taloudellista riskiä.

Kaupungin taloudellinen tilanne

Kaupungin lainakanta oli vuoden 2025 tilinpäätöksen mukaan 2 436 euroa/asukas, mikä on selvästi alle Manner-Suomen kuntien keskiarvon (noin 3 600 euroa/asukas). Kaupungin konsernivelka oli vuoden 2025 lopussa 2 847 euroa/asukas, mikä alittaa niin ikään selvästi Suomen kuntien keskiarvon (noin 7 600 euroa/asukas). Lisättäessä konsernin ulkopuoliset takausvastuut kaupungin konsernivelan määrään, arvioidaan asukaskohtaisen konsernivelan ja takausvastuiden yhteismäärän olevan noin 4 000 euroa/asukas vuoden 2027 lopussa (luku sisältää uima- ja liikuntahallin sekä pelastus- ja ensihoitoaseman investointeihin otettavat lainat). Kaupungilla on myös taseessaan ylijäämää noin 2 000 euroa/asukas (konsernin osalta noin 3 000 euroa/asukas) vuoden 2025 tilinpäätöksessä. Kaupungin ja kaupunkikonsernin taloudellinen tilanne on siis kokonaisuudessaan hyvin vakaa.

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 toimii 7,6 milj. euron yrityskiinnitys, mikä yhtiön tulee hakea kaupungille Patentti- ja rekisterihallitukselta.

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.

Kiellettyä 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.

Oheismateriaalina on Pirkanmaan hyvinvointialueen tekemä hankesuunnitelma.

Toimivallan peruste — Hallintosääntö 80 §, 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 Koy Sastamalan Palvelukiinteistöjen 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 Koy Sastamalan Palvelukiinteistöjen rahoituslaitokselta nostettavalle enintään 7,6 milj. euron pääoman suuruiselle ja enintään 20 vuoden pituiselle lainalle (takauksen voimassaoloaika laina-aika + 1 vuosi),
3. toteaa takauksen kattavan lainan koko elinkaaren sisältäen lainan pääoman, korot, viivästyskorot, mahdolliset lainanhoito- ja perimiskulut sekä muut lainan liitännäiskulut,
4. hyväksyy takauksen vastavakuudeksi 7,6 milj. euron yrityskiinnityksen, mikä pantataan kaupungille,
5. päättää, että omavelkaisesta takauksesta peritään vuosittainen 0,5 %: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

Lisätietoja — talousjohtaja Markus Jaakkola, puh. 0400 788 820