

Omavelkaisen takauksen myöntäminen Kiinteistö Oy Juuan vuokrataloille

Kunnanhallitus 16.02.2026 § 28

Valmistelija

Talouspäällikkö Ilpo Huurinainen

Asian tausta

Kiinteistö Oy Juuan Vuokratalot hakee Juuan kunnalta omavelkaista takausta Koivikonpolku 2 kattoremontin ja Kelotie 16 lämmitysjärjestelmän muutoksiin Kuntarahoituksesta otettavalle n. 0,2 milj. euron investointilainalle, jonka takaisinmaksuaika on 15 vuotta. Molemmat ovat ARA-kohteita.

Kiinteistö Oy Juuan Vuokratalot on Juuan kunnan 100 %:sesti omistama yhtiö ja kuuluu Juuan kuntakonserniin. Toimialana on asuntojen vuokraus Juuan kunnassa. Yhtiön toimintaa ohjataan kuntakonsernissa sekä talousarvion että konserniohjauksen kautta. Yhtiö on Juuan kunnan ja kuntakonsernin tavoin mukana HINKU-ohjelmassa, jossa pyritään mm. päästöjen vähennyksiin: Joihin tehtävillä remonteilla pyritään myöskin vaikuttamaan.

Kuntalain (14 §:n 2 momentin kohta 9) mukaan valtuusto päättää muun muassa takaussitoumuksen tai muun vakuuden antamisesta toisen velasta. Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan takaus voidaan myöntää kuntakonserniin kuuluvalla yhtiöllä ja siitä on maksettava markkinaperusteinen hinta. 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. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. Komissio on pyrkinyt selvittämään valtiontukisäännöksiä soveltamista antamalla niistä erilaisia tiedonantoja. Komissio on antanut tiedonannon EY:n perus-sopimuksen 87 ja 88 artiklan (sittemmin SEUT 107 ja 108 artiklan) soveltamisesta valtiontukiin takauksina (2008/C 155/02).

Tiedonannon 3.2. kohdan mukaan seuraavien edellytysten täyttyminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen valtiontakaus ole laitonta valtiontukea:

1. Lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa
2. Takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti
3. Takaus ei kata enempää kuin 80 % 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.

Kun kyseessä on kunnan vuokrataloyhtiö, ei kolmas kohta tule rajoitteeksi. Kunnalliselle vuokrataloyhtiölle annettu takaus katsotaan SGEI-tueksi (Services of general economic interest) ja voi olla 100 % ilman, että se katsottaisiin laittomaksi valtiontueksi. SGEI-tuet koskevat tilanteita, joissa tukea saavat yhteisöt toteuttavat julkisen palvelun velvoitetta sosiaalisen asuntokannan rakennuttamisesta ja ylläpidosta.

Kuntien takauskeskuksen ja Kuntarahoituksen muodostama varainhankintajärjestelmä on notifioitu EU:n komissiolle (komission päätös N 179/2004). Kuntarahoituksen kuntayhtiöille myöntämään rahoitukseen kunnan 100 % takauksella ei sisälly SEUT 107.1 tarkoittamaa kiellettyä valtiontukea, mikäli rahoitus kohdistuu vain kuntien takauskeskuksesta annetun lain (487/1996) sallimiin kohteisiin.

Mainitun lain asettamien kriteerien mukaan rahoitus voidaan myöntää toimijalle, joka harjoittaa kuntien toimialaan kuuluvia laissa säädettyjä julkisia palvelutehtäviä tai näitä välittömästi palvelevia toimintoja tai muita kansalaisten kannalta välttämättömiä palveluita, jos viimeksi mainittujen palveluiden järjestäminen on paikallisten tai alueellisten olosuhteiden vuoksi tarpeen niiden saatavuuden tai tehokkaan tuottamisen turvaamiseksi.

Täysimääräisen takauksen myöntäminen kuuluu näin ollen kunnan toimialaan ja kyse on valtiontukiarvioinnin näkökulmasta nk. ei-taloudellisesta toiminnasta, joka ei vääristä kilpailua markkinoilla ja takaus voidaan siten EU-säännökset huomioon ottaen ja niiden estämättä myöntää.

Kuntalain 129 § huomioiden valmistelussa on arvioitu Kiinteistö Oy Juuan Vuokratalot taloudellista tilannetta ja voitu todeta, että yhtiö ei ole taloudellisissa vaikeuksissa, huomioiden myös yhtiön tilanteen kehityksen ja kyvyn selviytyä vastuistaan tulevaisuudessakin. Myös takauksen määrä ja laajuus voidaan arvioida myöntämishetkellä eikä takauksen määrä vaaranna Juuan kunnan taloutta.

Huomioiden mm. yhtiön konserniaseman, liikevaihdon, investoinnit, velkatason tällä hetkellä ja maksuvalmiuden kehityksen arvio, katsotaan, että esitettyyn lainan omavelkaiseen takaukseen ei sisälly kunnan näkökulmasta merkittävää taloudellista riskiä.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Tanskanen Henri

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että

1. Juuan kunta myöntää Kiinteistö Oy Juuan Vuokrataloille Koivikonpolku 2 kattoremontin ja Kelotie 16 lämmitysjärjestelmän muutoksiin 100 %:n omavelkaisen takauksen enintään 200 000 euron suuruiselle Kuntarahoituksesta otettavalle lainalle, jonka takaisinmaksuaika on enintään 15 vuotta.
2. Myönnetty takaus kattaa edellä mainitun päävelan lisäksi sen liitännäiskustannukset kuten korot, viivästyskorot sekä mahdolliset muut kulut.
3. Takausvastuu on ehdottomana ja täysimääräisenä voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelka-, liitännäiskustannukset ja sitoumuksen mukaiset muut velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin.

4. Vastavakuutta ei vaadita lainalle kunnan 100 % omistamalta yhtiöltä, ja etenkin koska takaussumma on pieni.

5. Takauksesta peritään vuotuinen 0,5 %:n suuruinen takausprovisio, joka lasketaan kunkin vuoden alussa lainan jäljellä olevasta pääomasta.

Perustelut

Juuan kunta on asettanut talousarviossa yhtiölle tavoitteita, joita osaltaan näillä remonteilla pyritään toteuttamaan.

Sovellettavat säädökset

Kuntalain 14 §:n 2 momentin kohta 9 ja 129 §

Päätös

Hyväksyttiin.

Kunnanvaltuusto 23.02.2026 § 4
56/02.05.03/2026

Julkinen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että

1. Juuan kunta myöntää Kiinteistö Oy Juuan Vuokrataloille Koivikonpolku 2 kattoremontin ja Kelotie 16 lämmitysjärjestelmän muutoksiin 100 %:n omavelkaisen takauksen enintään 200 000 euron suuruiselle Kuntarahoituksesta otettavalle lainalle, jonka takaisinmaksuaika on enintään 15 vuotta.
2. Myönnetty takaus kattaa edellä mainitun päävelan lisäksi sen liitännäiskustannukset kuten korot, viivästyskorot sekä mahdolliset muut kulut.
3. Takausvastuu on ehdottomana ja täysimääräisenä voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelka-, liitännäiskustannukset ja sitoumuksen mukaiset muut velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin.
4. Vastavakuutta ei vaadita lainalle kunnan 100 % omistamalta yhtiöltä, ja etenkin koska takaussumma on pieni.
5. Takauksesta peritään vuotuinen 0,5 %:n suuruinen takausprovisio, joka lasketaan kunkin vuoden alussa lainan jäljellä olevasta pääomasta.

Päätös

Hyväksyttiin.