



11 § Iisalmen Vanhaintukisäätiö sr:n takaushakemus

Kaupunginhallitus 27.1.2025 § 11

Kaupunginjohtajan päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, ettei Iisalmen kaupunki hyväksy Iisalmen Vanhaintukisäätiö sr:n takaushakemusta.

Iisalmen Vanhaintukisäätiö sr ei kuulu Iisalmen kaupunkikonserniin, joten takauksen myöntäminen ei ole kuntalain 129 §:n mukaan mahdollista.

Päätös

Hyväksyttiin.

Kirsti Puurunen oli esteellinen asian käsittelyyn ja päätöksentekoon yhteisöjääviyden perusteella, ja hän poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Valmistelu

Talousjohtaja Eeva Suomalainen, p. 040 652 4002

Asian tausta:

Iisalmen Vanhaintukisäätiön tarkoituksena on perustaa ja ylläpitää yleishyödyllisessä tarkoituksessa toimivia vanhainkoteja, palvelutaloja ja vuokra-asuntoja ensisijaisesti 65 täyttäneille vähävaraisille vanhuksille, jotka ovat asuneet viimeiset 10 vuotta Iisalmen kaupungissa ja joilla on vaikeuksia omin avuin hankkia vuokra-asuntoa tai palveluja muualta.

Iisalmen Vanhaintukisäätiö sr on perustettu vuonna 1966. Säätiön perustajina ovat olleet Iisalmen kaupunki ja Iisalmen kaupunkiseurakunta.

Takausanomus:

Iisalmen Vanhaintukisäätiö sr omistaa kaksi vähävaraisille tarkoitettua kerrostaloa Iisalmen kaupungilta vuokratuilla tonteilla osoitteissa Malminkatu 3 ja Malminkatu 5.

Malminkatu 3:ssa sijaitseva kerrostalo on valmistunut vuonna 1973 ja Malminkatu 5:ssä sijaitseva kerrostalo vuonna 1970. Tonttien



vuokrasopimukset päättyvät Malminkatu 3:n osalta vuonna 2032 ja Malminkatu 5:n osalta vuonna 2028.

Rakennukset vaatisivat täydellisen peruskorjauksen rakennusten saattamiseksi nykyajan vaatimusten mukaisiksi eikä näiden rakennusten peruskorjaus ole taloudellisesti kannattavaa.

Iisalmen Vanhaintukisäätiön hallitus on suunnitellut, että Malminkatu 5:n tontin vuokrasopimusta jatkettaisiin nykyisen vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen 50 vuodella ja Malminkatu 3:n vuokrasopimuksesta luovuttaisiin nykyisen vuokrasopimuksen päätyttyä sekä Malminkatu 5:n tontille rakennettaisiin uusi säätiön tarkoitusta vastaava nykyajan vaatimusten mukainen kolmekerroksinen asuinkerrostalo, jonka alustava kustannusarvio on 3,5 milj. euroa.

Hankkeen rahoittamiseksi säätiö tulisi hakemaan ARA:n 40 vuoden korkotukilainan ja mahdollisen erityisryhmien asuntotuotantoon myönnettävän mahdollisen 15 %:n tarveavustuksen. Korkotukilainan myöntämisen ehtona on kaupungin 100 %:n lainatakaus sekä tarveavustuksen ehtona on korkotukilainan myöntäminen.

Edellä mainittuun perustuen säätiö pyytää, että Iisalmen kaupunki myöntäisi Iisalmen Vanhaintukisäätiö sr:lle ehdollisen 100 %:n omavelkaisen takauksen ARA:lta anottavan 40 korkotukilainan vakuudeksi.

Takauksen antamisen edellytykset kunnassa

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.

Kunnalla on mahdollisuus antaa takaus, joka liittyy kunnalle erityissääntelyssä asetettuihin tehtäviin. Kunnan on myös mahdollista antaa takaus, jos se liittyy yhteisölle annettuun palveluvelvoitteeseen.



Kuntalain 131 §:ssä säädetään tarkemmin palveluvelvoitteen antamisesta. Kaikissa tilanteissa, riippumatta takauksen saajayhteisön omistussuhteista ja siitä toimiiko saaja kilpailutilanteessa markkinoilla vai ei, kunnan tulee ottaa huomioon, ettei kunnan myöntämä takaus saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä.

Kunta ei saa myöntää takausta, jos takaukseen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Vastavakuuksien ei tarvitse kattaa koko takaukseen liittyvää riskiä vaan riittää, että ne kattavat kunnan riskien näkökulmasta riittävän osan.

Valtiontukisäännösten mukainen arviointi

EU:n valtiontuen käsite ja sääntely perustuvat Euroopan Unionista tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 artiklan 1 kohtaan. SEUT sopimuksen sääntelyjä sovelletaan siis silloin kun kaikki neljä artiklassa määriteltyä edellytystä täyttyvät suoritettussa toimenpiteessä. Ollakseen 107 artiklan 1 kohdan mukaista valtiontukea tulee toimenpiteen olla:

- julkisen varoin kanavoitua rahoitusta yrityksiin tai muihin taloudellista toimintaa harjoittaviin yksiköihin,
- tuen tulee olla valikoivaa siten että se kohdistuu vain yhteen tai tiettyihin yrityksiin,
- toimenpiteen tulee vääristää tai uhata kilpailua ja
- toimenpiteen tulee vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Jotta edellä mainitut valtiontukisäännöt tulevat sovellettavaksi, on julkisen sektorin toimenpiteen lisäksi muodostettava yritykselle vastikkeetonta etua. Vastikkeeton etu muodostuu aina silloin, jos yritys ei olisi saanut vastaavaa etua toimiessaan markkinoilla yksityisten sopimuskumppanien kanssa (ns. markkinaehtoisuudesta, Komission tiedonannon 2016/C262/01 66 kohta).

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 valtioneuoksi.

Iisalmen Vanhaintukisäätiö sr on kaupunkikonsernin ulkopuolinen säätiö, jonka tarkoituksena on sääntöjen mukaan perustaa ja ylläpitää yleishyödyllisessä tarkoituksessa toimivia vanhainkoteja, palvelutaloja ja vuokra-asuntoja ensisijaisesti 65 vuotta täyttäneille vähävaraisille vanhuksille.

Sosiaali- ja terveydenhuollon palvelujen järjestämismääräys on siirtynyt 1.1.2023 alkaen kunnilta hyvinvointialueille. Kunnat eivät enää vastaa vanhainkotien tai palvelutalojen ylläpitämisestä. Iisalmen kaupungin tytäryhtiö Petterinkulma Oy:n tehtävänä on tuottaa ja ylläpitää vuokra-asuntoja Iisalmen alueella. Petterinkulma Oy tarjoaa vuokra-asuntoja myös vähävaraisille iisalmelaisille.

Kokonaisuutena arvioiden hankkeen toteuttamiseen sisältyy merkittävä riski sekä kustannustason nousun että vuokra-asuntojen kysynnän osalta. Iisalmen kaupungissa on tarjolla runsaasti vuokra-asuntoja. Lisäksi Petterinkulma Oy on suunnittelemassa uuden senioritalon rakentamisesta entisen veljeskodin tontille.

Koska kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin, ei takauksen myöntäminen Iisalmen Vanhaintukisäätiö sr:lle ole mahdollista. Lisäksi hankkeeseen sisältyy merkittävä riski sekä hankkeen kustannusten että vuokra-asuntojen kysynnän osalta.

Vaikutusarviointi

Iisalmen kaupungin arvona ja toimintaperiaatteena on luoda vastuullista tulevaisuuden elinympäristöä sekä huolehtia kestävästä kuntataloudesta ja riskienhallinnasta.

Muutoksenhaku

2. Oikaisuvaatimus

Otto-oikeus

Ei otto-oikeutta.

Toimenpiteet, otteet

Iisalmen Vanhaintukisäätiö sr:n hallitus
Toimialajohtaja Kari Nissinen
Kaavoituspäällikkö Sari Niemi
Rakennustarkastaja Jarno Repo



Toimitusjohtaja Mikko Kauppinen

Oheisaineisto

Iisalmen Vanhaintukisäätiön takausanomus