



69 § Petterinkulma Oy:n lainan takaus

Kaupunginvaltuusto 18.8.2025 § 69

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto myöntää Petterinkulma Oy:n lainalle takauksen seuraavin ehdoin:

Lainan myöntäjä:	Kuntarahoitus Oyj
Lainamäärä:	4 200 000 euroa
Vakuus:	Iisalmen kaupungin 100 %:n omavelkainen takaus, joka kattaa 100 %:a lainan määrästä ja liitännäiskustannuksista, kuten koroista, viivästyskoroista ja kuluista.
Käyttötarkoitus:	Uudiskerrostalon rakentaminen
Luottoaika:	41 vuotta (kokonaislaina-aika). Takausvastuu on voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin.
Korko:	6 kk Euribor-korko + marginaali 0,580 % p.a. Hinnoittelukatko 5 vuoden välein. Koronmaksu 6 kk:n välein.
Lyhennykset:	Korkotukilainan lyhennysohjelman mukainen.
Lyhennysvapaat:	2 vuotta

Lainan muut ehdot on esitetty päätösesityksen liitteenä olevassa lainatarjouksessa.

Iisalmen kaupungin takauksesta ei peritä takausprovisiota (SGEI-palvelu).

Petterinkulma Oy:n tulee asettaa kaupungin takaukselle vastavakuus. Vastavakuuden hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus.

Päätös

Hyväksyttiin.



Petterinkulma Oy:n toimitusjohtaja Mikko Kauppinen oli asiantuntijana kokouksessa.

Valmistelu

Katso kaupunginhallituksen 11.8.2025 § 198 valmisteluteksti.

Vaikutusarviointi

Katso kaupunginhallituksen 11.8.2025 § 198 vaikutusarviointi.

Muutoksenhaku

3. Kunnallisvalitus

Otto-oikeus

Ei otto-oikeutta.

Toimenpiteet, otteet

Petterinkulma Oy

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke)

Kuntarahoitus

talouspäälikkö Leena Miettinen

talouspäälikkö Tarja Säisä

Liitteet

Petterinkulma Oy:n lainan takaushakemus tontti 140-1-37-8, ei verkkojulk.

Takaajalomake, ei verkkojulk.

Kaupunginhallitus 11.8.2025 § 198

Kaupunginjohtajan päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se myöntää

Petterinkulma Oy:n lainalle takauksen seuraavin ehdoin:

Lainan myöntäjä:	Kuntarahoitus Oyj
Lainamäärä:	4 200 000 euroa
Vakuus:	Iisalmen kaupungin 100 %:n omavelkainen takaus, joka kattaa 100 %:a lainan määrästä ja liitännäiskustannuksista, kuten koroista, viivästyskoroista ja kuluista.
Käyttötarkoitus:	Uudiskerrostalon rakentaminen



Luottoaika:	41 vuotta (kokonaislaina-aika). Takausvastuu on voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin.
Korko:	6 kk Euribor-korko + marginaali 0,580 % p.a. Hinnoittelukatko 5 vuoden välein. Koronmaksu 6 kk:n välein.
Lyhennykset:	Korkotukilainan lyhennysohjelman mukainen.
Lyhennysvapaat:	2 vuotta

Lainan muut ehdot on esitetty päätösesityksen liitteenä olevassa lainatarjouksessa.

Iisalmen kaupungin takauksesta ei peritä takausprovisiota (SGEI-palvelu).

Petterinkulma Oy:n tulee asettaa kaupungin takaukselle vastavakuus. Vastavakuuden hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus.

Päätös

Kirsi Niva ilmoitti esteellisyytensä § 198 yhteisöjääviyden vuoksi, koska hän on Petterinkulma Oy:n hallituksen jäsen. Niva poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätösesitys hyväksyttiin.

Valmistelu

talousjohtaja Eeva Suomalainen, p. 040 652 4002

Asian tausta:

Petterinkulma Oy on Iisalmen kaupungin tytäryhteisö, jonka tehtävänä on tuottaa ja ylläpitää vuokra-asuntoja Iisalmen alueella. Yhtiön omistuksessa on lähes 1400 asuntoa, joissa asuu noin 2 100 iisalmelaista.

Petterinkulman hallitus on tehnyt päätöksen senioreille kohdennetun vuokrakerrostalon rakentamisesta ns. veljeskodin tontille 140-1-37-8.



Huoneistoja tulee kerroksiin 1-4 yhteensä 22 kpl. Kerros 5 käsittää saunatilat ja IV-konehuoneen. Kerrosala on 1617 kem2 ja tilavuus 5700 m3.

Iisalmen väestö vanhenee voimakkaasti ja senioreille suunnattuihin asuntoihin on kasvavaa kysyntää. Tilastojen mukaan seniorien määrä on suurimmillaan vuoden 2033 aikana. Iisalimesta puuttuu nykyaikainen, senioreille osoitettu vuokratalo, jossa on riittävät yhteiset tilat, jotka mahdollistavat yhteisöllisyyden.

Senioritalohanketta on valmisteltu usean vuoden ajan. Hanke toteutetaan sosiaalisena asuntotuotantona valtion tukeman asuntorakentamiskeskuksen (Varke, ent. ARA) täytetakaamalla 40-vuotisella korkotukilainalla.

Kaupunginvaltuusto on asettanut Petterinkulma Oy:n tavoitteeksi käynnistää rakennushanke entisen Veljeskodin tontille vuoden 2025 aikana. Hanketta on käsitelty aikaisemmin kaupunginhallituksen kokouksissa 25.3.2024 ja 27.1.2025. Kaupunginhallitus on omistajaohjauslausunnoissaan puoltanut hankkeen toteuttamista ja sitoutunut hankkeen lainan takaukseen.

Varke on hyväksynyt osapäätöksessään 18.7.2025 hankkeen rakennussuunnitelmat ja korkotuettavat kustannukset. Hankkeen hyväksytyt kustannukset ovat enintään 4 317 268 euroa (sis. alv).

Petterinkulma Oy:n hallitus on kilpailuttanut rakennuslainan ja päättänyt kokouksessaan 29.7.2025 pyytää, että Iisalmen kaupunki myöntää senioritalohankkeen lainalle 100 %:n omavelkaisen takauksen Varke:n ja Kuntarahoituksen asettamin ehdoin. Lainan määrä on 4 200 000 euroa. Lainan ehdot käyvät ilmi lainatarjouksesta.

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.

Petterinkulma Oy ei ole taloudellisissa vaikeuksissa ja takauksen laajuus voidaan mitata asianmukaisesti. Yhtiö asettaa lisäksi takaukselle vastavakuudet. Yhteenvetona todetaan, että takauksen edellytykset täyttyvät Petterinkulman takaushakemuksen osalta.

Valtiontukisäännösten mukainen arviointi:

Sopimuksessa Euroopan unionin toiminnasta (SEUT) artikla 106 on määrätty yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvistä palveluista ja kykeisiin palveluihin kohdistuvista tuista (SGEI-tuet).

Kaupunki voi tietyin edellytyksin myöntää tukea yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvien palvelujen järjestämiseen. Tässä tapauksessa vuokrataloyhtiön toiminta on yleiseen taloudelliseen tarkoitukseen liittyvää palvelua, koska yhtiö tarjoaa kohtuuhintaisia asuntoja pienituloisille sekä heikommassa asemassa oleville kuntalaisille. Tuki myönnetään kaupungin takauksen muodossa siinä tarkoituksessa, että uusi asuntokohde tarjoaa kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja erityisesti pienituloisille ikääntyville kuntalaisille.

Viitaten Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen 20.12.2011 annetussa komission päätöksessä 2012/12/EU (EUVL L 7, 11.1.2012, s. 3-10) asetettuihin edellytyksiin, toteaa Iisalmen kaupunki taattavan rahoituksen kohteena olevan Petterinkulma Oy:n uudisrakennushankkeen saavan Varke:n tukea ja yhtiön asuntojen olevan siten



Varke-/ARA-sääntelyn alaisia.

Kaupunginvaltuuston antama takaus on ja voidaan siten lukea kaupungin myöntämäksi SGEI-tueksi. Iisalmen kaupunki ilmoittaa tiedon takauksesta Varke:lle edelleen välitettäväksi ympäristöministeriön kautta komissiolle joka toinen vuosi tehtävän jälkikäteisraportoinnin yhteydessä.

Vaikutusarviointi

Hankkeen toteutumisella on vaikutuksia kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumiseen.

Iisalmen tavoitteena on olla vetovoimainen ja palveluiltaan monipuolinen Ylä-Savon seutukeskus. Kehitämme kaupungin elinvoimaa määrätietoisesti uusien asukkaiden ja yritysten saamiseksi alueelle. Arjen tulee olla helppoa kaikenikäisille, jolloin elinvoimainen keskusta houkuttelee asioimaan. Huomioimme myös väestörakenteen muutokset ennakoivasti ja palvelutarjonnan kehittämisessä eri ikätasoille ja kohderyhmille.

Hankkeen toteutumisella on merkittäviä yritysvaikutuksia sekä vaikutuksia ihmisten terveyteen ja hyvinvointiin.

Otto-oikeus

Ei otto-oikeutta.

Toimenpiteet, otteet

Kaupunginvaltuusto, minkä jälkeen otteet:

Petterinkulma Oy
Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke)
Kuntarahoitus
talouspäälikkö Leena Miettinen
talouspäälikkö Tarja Säisä

Liitteet

Petterinkulma Oy:n lainan takaushakemus tontti 140-1-37-8, ei verkkojulk.
Takaajalomake, ei verkkojulk.