

Omavelkaisen lainantakauksen myöntäminen Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:lle

Kunnanhallitus 14.09.2026

142/02.05.06/2026

Päätösesitys Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että se myöntää Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n lainalle omavelkaisen takauksen 40 000 pääomalle viiden vuoden takaisinmaksuajalla olevaa lainaa varten. Takauksesta peritään 0,5 % pääomaa vastaava takausmaksu vuoden lopun pääoman mukaisesti.

Päätös

Käsittely

Perustelut

Pelkosenniemen Vuokratalot Oy on Pelkosenniemen kunnan 100% omistama vuokrataloyhteisö, joka on rekisteröity 5.12.1990. Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita sekä rakentaa ja rakennuttaa kiinteistöjä ja rakennuksia, ylläpitää niitä sekä vuokrata asuntoja asunnontarvitsijoille. Pelkosenniemen Vuokrataloilla on 9 rivitalokohdetta, joissa on yhteensä 70 vuokra-asuntoa ja asuinpinta-ala yhteensä 3613 m². Asunnot ovat normaaleja vuokra-asuntoja ja kaikki kohteet sijaitsevat kuntakeskuksessa kunnan palveluiden välittömässä läheisyydessä. Vuokrataloyhtiö on todennut rahoitustarpeen, jolla pyritään parantamaan yhtiön taloutta, mahdollistetaan Tasalantien katon korjausta ja kohennetaan yksittäisten asuntojen kuntoa.

Yhtiön hallitus on kokouksessaan 3.9.2026 käsitellyt rahoituksen hankkimista ja todennut, että kokonaisuudessaan edullisimman lainan yhtiö saa rahoitusmarkkinoilta, jos siinä on kunnan takaus. Yhtiö päätti kokouksessaan pyytää kunnalta takausta 40000,00 euroa joka on 80% lainan määrästä. Yhtiö esittää kunnan takaukselle vastavakuutena rakennusten ja tontin arvoja. Arvoista yhtiö antoi seuraavan selvityksen *Vuokrataloilla on kiinnityksiä vapaana 883600,00 euroa. Rakennusten kirjanpidollinen arvo on 797729,20 ja pitkäaikaisia lainoja on 436254,38 euron edestä. Pelkosenniemen Vuokratalot pystyy antamaan kunnalle riittävän vastavakuuden takaukselle.*

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kokouksessaan 23.2.2023 § 10 Rahoituksen, varallisuuden hoidon ja sijoitustoiminnan periaatteet. Ohjeen mukaisesti

Antolainojen ja takausten myöntämisessä noudatetaan Kuntalain 129 §:ää, jonka 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. Antolainan ja takauksen myöntäminen harkitaan aina tapauskohtaisesti. Takauksia myönnettäessä huomioidaan EU:n valtiontukea koskevat säännökset.

Kunta voi myöntää takauksia rahoitukseen, jolla tuetaan kuntastrategian tavoitteita ja kunnan toimialaan kuuluvaa perustehtävää. Kunta voi myöntää sekä omavelkaisia takauksia että täytetakauksia. Kunta myöntää takauksia pääsääntöisesti määräysvallassaan oleville konserniyhteisöille ja vain poikkeuksellisesti muille tahoille. Tämä on tärkeätä siksi, ettei julkinen

sektori kohtuuttomasti rajoita markkinoiden tasapuolista kohtelua ja vääristä kilpailun toimivuutta avoimilla markkinoilla. Muita tahoja voivat esimerkiksi olla yleishyödylliset yhteisöt.

Kunta perii vuosittain myöntämistään takauksista hankkeen riskiä kuvaavan takausmaksun, joka on vähintään 0.5 % takauksen määrästä. Kunnan antamista omavelkaisista takauksista tytäryhteisöille päättää kunnanvaltuusto. Takauspääöstä ei saa panna täytäntöön ennen kuin se on lainvoimainen. Takaukset tulee turvata riittäväillä vakuusarvoa omaavilla vastavakuuksilla. Panttikirjojen nimellisarvon on oltava vähintään takauksen velkapääoman verran.

Valtiontuen tunnusmerkit

- Julkisia varoja kanavoidaan yrityksiin/taloudelliseen toimintaan
 - Etu on valikoiva eli tuki kohdistuu vain tiettyyn yritykseen tai tiettyihin yrityksiin (esimerkiksi jollekin alalle tai alueelle)
 - Toimenpide vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua
 - Toimenpide vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan
- EU:n valtiontukisääntöjä sovelletaan, jos kaikki nämä tunnusmerkit täyttyvät samanaikaisesti.

Pelkosenniemen vuorkatalot Oy on Pelkosenniemen kunnan 100 prosenttisesti omistama yhtiö, joka vuokraa asuntoja Pelkosenniemen kunnan alueella ja kuuluu kuntakonserniin. Keskeisiä kunnan yleiseen toimialaan kuuluvia tehtäviä ovat kunnan sosiaalinen asuntotuotanto ja muu vuokra-asuminen. Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäminen ja sosiaalinen asuttaminen voidaan tulkita yleishyödyllisyyden ja yhteisyyden kriteerit täyttäväksi toiminnaksi, jolloin takaus kohdistuu kunnan yleiseen toimialaan kuuluvaan toimintaan. Lainsäädännössä on yleisesti katsottu, että yleishyödyllinen sosiaalinen asuttaminen ei vääristä kilpailua asuntomarkkinoilla.

Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:lle myönnettävän rahoitusjärjestelyn myötä varoja kanavoidaan yritykselle ja etu on valikoiva, koska se kohdistuu vain yhteen yritykseen. Rahoitusjärjestelyn toteuttaminen ei kuitenkaan vääristä tai uhkaa vääristää kilpailua eikä toimenpiteellä ole vaikutusta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Pelkosenniemen Vuokratalot Oy ei toimi sellaisilla markkinoilla, joilla tapahtuu jäsenmaiden välistä kauppaa. Rahoitusjärjestelyllä on puhtaasti alueellinen vaikutus, eikä se näin ollen vaikuta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:lle myönnettävän rahoitusjärjestelyn myötä yhtiötä ei aseteta muihin samalla tuotantoalalla toimiviin yrityksiin nähden edullisempaan asemaan. Lisäksi takaukselle asetetaan takausmaksu.

Myönnettävä rahoitusjärjestely ei vaaranna kunnan kykyä selvitä sille laissa säädetyistä tehtävistä. Myönnettävällä rahoitusjärjestelyllä ei ole vaikutusta EU-jäsenvaltioiden väliseen kauppaan, eikä se vääristä tai uhkaa vääristää kilpailua

Kuntaliiton ohjeistuksen 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.*

Vuokratalot Oy on hakenut aikaisemmin kunnalta apua myös talouden tasapainottamiseen. Takauksen laajuus on kiinteä ja sillä on enimmäismäärä ja rajattu voimassa oloaika. Takaus ei kata yli 80 lainansaamisen määrästä. Takauksesta peritään takausmaksu.

Pelkosenniemen kunnalla on ennestään tilinpäätöksessä 2025 takausvastuita samaan konserniin kuuluviin yhtiöihin 706 380,00 euroa (Pelkosenniemen Vuokratalot Oy 48 380,00 euroa) ja muita takauksia 494 493,50 euroa. Kuntastrategiassa on asetettu tavoitteeksi, Kehitämme hyviä, houkuttelevia ja monipuolisia asumismahdollisuuksia niin vakituiseen kuin vapaa-ajan asumisen osalta.

Valmistelija	Talous- ja hallintopäällikkö Lauri Lehtikero 040 725 2991
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Tiedoksi	
Muutoksenhaku	Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.