

Savonlinnan Vuokratalot Oy:n rahoitusjärjestelyt Kipparintorni 3 -hankkeen toteuttamiseksi

KH 12.02.2026 § 44

Valmistelija	talousjohtaja Hannele Pöykkölä, hannele.poykkola@savonlinna.fi , p. 050 575 8803, vs. hallintojohtaja Roosa Aaltonen, roosa.aaltonen@savonlinna.fi , p. 050 401 7788
Selostus	Savonlinnan Vuokratalot Oy on Savonlinnan kaupungin 100 % omistama yhtiö, jolla on yhteensä 1971 asuntoa eri puolilla kaupunkia (tilanne elokuussa 2025). Yhtiö toteuttaa osaltaan kaupunkistrategiaa painottuen erityisesti alueen vetovoiman lisäämiseen kohtuuhintaisten asuntojen tarjonnalla. Savonlinnan Vuokratalot Oy:n hallitus on 27.1.2026 toimittanut kaupungille esityksen svop-sijoituksesta ja omavelkaisesta takauksesta Kipparintorni 3 -hankkeelle (dnro 96/2026). Yhtiö esittää Savonlinnan kaupungille, että kaupunki - tekee yhtiön omaan pääomaan Kipparintorni 3 -hankkeen toteuttamiseen 1,4 miljoonan euron SVOP (sijoitetun vapaan oman pääoman) -rahastosijoituksen - myöntää enintään 5,6 miljoonan euron suuruiselle lainalle omavelkaisen takauksen 40 vuoden laina-ajalle Yhtiön hallitus on lisäksi päättänyt, että yhtiö sitoutuu pitämään voimassa vapaaehtoiset lain avaravuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta mukaiset rahoitukset kohteessa takauksen voimassaoloajan loppuun sekä sitoutuu olemaan myymättä kohdetta takauksen voimassaoloaikana. <u>Esityksen perusteluiksi yhtiön hallitus esittää seuraavaa:</u> Savonlinnan kaupunginhallitus on antanut Savonlinnan Vuokratalot Oy:lle 25.8.2025 § 318 toimintaohjeen käynnistää Kipparintorni 3 -hankkeen suunnittelun ja kilpailutuksen. Kaupunginhallituksen hyväksymässä vuokra-asumisen kehittämissuunnitelmassa (kh 25.8.2025 § 317) uudishankkeen rahoitusmallina on SVOP-sijoitus (20 %) ja omavelkainen takaus loppuosalle (80 %). Kustannusarvio hankkeelle on 7 miljoonaa euroa, joten SVOP-sijoitus olisi 1,4 miljoonaa euroa ja omavelkainen takaus tarvitaan 5,6 miljoonan euron lainalle, jonka laina-aika on korkotukilainoitusta vastaava 40 vuotta. Vuokra-asumisen kehittämissuunnitelmassa 2025–2029 on uudisrakentamisen osalta tuotu esille tarve kahden kerrostalokohteen rakentamisesta keskusta-alueelle. Toinen kohteista on Kipparintorni 3, joka on tarkoitus rakentaa samaan kortteliin Kipparintorni 1 ja 2 kanssa. Erona kahteen edellä mainittuun kohteeseen olisi se, että Kipparintorni 3:n kohderyhmänä ovat senioreiden lisäksi myös muut pienten asuntojen tarvitsijat. Alustavasti kohde on kaavailtu toteutettavaksi ns. tavallisena vuokrakerrostalona kuitenkin siten, että asunnot ja muut ratkaisut mukailisivat korttelissa olevia senioritalokohteita, joten esteettömiä asuntoja tulisi myös Kipparintorni 3:seen.

Lisäksi kohteen rakentamisen rahoitusehdotus on sellainen, että se mahdollistaa asuntojen vuokran asettamisen kohtuulliseksi.

Yhtiön hallitus on 26.1.2026 päättänyt, että yhtiö sitoutuu pitämään voimassa vapaaehtoiset lain avaravuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta mukaiset rahoitukset kohteessa takauksen voimassaoloajan loppuun sekä sitoutuu olemaan myymättä kohdetta takauksen voimassaoloaikana.

Kyseinen kohde sijaitsee osoitteessa Kipparinkatu 21, 57100 Savonlinna. Kohteen kiinteistötunnus on 740-3-36-23.

Asiaan vaikuttavia säännöksiä ja määräyksiä

Kuntalaki

Kuntalain 7 §:n mukaan kunta hoitaa itsehallinnon nojalla itselleen ottamansa ja sille laissa säädetyt tehtävät. Kuntalain 1 §:n 2 momentin mukaan kunta edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa sekä järjestää asukkailleen palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestävällä tavalla.

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 (1 mom.)

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 (2 mom.)

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään (4 mom.)

Kuntalain 131 §:n mukaan kunta voi antaa määräaikaisen palveluvelvoitteen kunnan asukkaiden hyvinvoinnin kannalta tarpeellisten palvelujen turvaamiseksi kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle palveluntuottajalle, jos markkinoiden toiminta on puutteellista. Ennen palveluvelvoitteen antamista kunnan on selvitettävä, toimivatko markkinat riittävästi. Palveluvelvoite on annettava kirjallisesti ja siinä tulee määritellä palvelun tuottamiseen ja korvauksen määräytymiseen liittyvät keskeiset ehdot. Palvelun turvaamiseksi maksettavissa korvauksissa on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan komission yleistä taloudellista etua koskevissa valtioneuvoston päätöksissä säädetään. Palveluntuottaja on valittava avoimessa ja syrjimättömässä menettelyssä. Jos palveluvelvoite täyttää hankintalaissa säädetyt hankintasopimuksen tai käyttöoikeussopimuksen määritelmän, palveluntuottajan valinnassa on noudatettava mainitun lain mukaista menettelyä.

Valtioneuvoston päätökset

Lainaa tai takausta myönnettäessä kunnan tulee ottaa huomioon EU:n valtioneuvoston päätökset (komission tiedonanto EY:n perussopimuksen 87 ja 88 artiklan, sittemmin SEUT 107 ja 108 artiklan, soveltamisesta valtioneuvoston päätöksinä 2008/C 155/02), myös niissä tilanteissa, missä laina tai takaus

annetaan kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan kuntakonserniin kuuluvan yhteisölle, jottei kilpailuolosuhteita vääristetä.

SEUT 107 1 artiklan mukaan tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa ei sovellu yhteismarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Tuki on kielletty, jos kaikki seuraavat kriteerit täyttyvät yhtäaikaaisesti: (1) tuki on muodossa tai toisessa myönnetty valtion varoista; (2) tuki on valikoiva eli se suosii tiettyä yritystä tai tuotannon alaa; (3) tuki vaikuttaa kilpailuun vääristämällä tai uhkaamalla vääristää sitä; ja (4) tuella on kauppavaikutus eli se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

EU oikeuskäytännön mukaan tukina pidetään sellaisia toimenpiteitä, jotka muodossa tai toisessa ovat omiaan suosimaan yrityksiä suoraan tai välillisesti tai joita on pidettävä sellaisena taloudellisena etuna, jota edunsaajayritys ei olisi saanut tavanomaisten markkinoilla sovellettavien ehtojen mukaan.

Valtiontukisäännöksiä sovelletaan myös kuntien omistamiin yrityksiin. Koska valtiontuet ovat lähtökohtaisesti kiellettyjä, on annettavalle tuelle löydettävä hyväksyttävä peruste. Lisäksi tuki on myönnettävä yksityiskohtaisen menettelysäännösten mukaisesti. Valtiotukisääntelyn kannalta yrityksiä ovat kaikki taloudellista toimintaa harjoittavat yksiköt niiden oikeudellisesta muodosta riippumatta. Taloudellista toimintaa on tavaroiden tai palveluiden tarjoaminen markkinoille.

SEUT 108 3 artiklan mukaan komissiolle on lähtökohtaisesti ilmoitettava ennakolta tukiohjelmista tai yksittäisistä tuista, jos kyse on SEUT-sopimuksen 107 artiklan tarkoittamasta valtiontuesta. Komissio tutkii tukien yhteensopivuuden sisämarkkinoille, ja viranomainen voi myöntää tuen vasta komission hyväksynnän jälkeen. Ennakkoilmoitusvelvollisuudesta on kuitenkin olemassa useita merkittäviä poikkeuksia. Tuki-ilmoitusta komissiolle ja komission etukäteishyväksyntää tukijärjestelylle ei tarvita esimerkiksi, jos kyseessä on yleisen ryhmäpoikkeusasetuksen (651/2014) mukainen tuki tai vähämerkityksinen tuki (de minimis -asetus 2023/2831).

Yksi sellainen hyväksymisperuste, jonka nojalla julkisista varoista myönnetty tuki voi olla EU-oikeuden mukaista ja unionin sisämarkkinoille soveltuvaa, on se, että tuki on korvausta yrityksen tai muun yhteisön toteuttamasta yleistä taloudellista tarkoitusta koskevasta palvelusta. Tämä niin sanottu SGEI-tuki (englanniksi services of general economic interest) on EU-oikeuden mukaista ja sisämarkkinoille soveltuvaa, jos se täyttää SGEI-tuelle asetetut vaatimukset.

SGEI-palvelut eroavat muista palveluista siten, että viranomaisten on turvattava niiden tarjonta kaikissa olosuhteissa, vaikka markkinoilla ei aina olisi riittävästi palveluntarjoajia. EY:n tuomioistuin on katsonut mm. sosiaalisen asuntotuotannon olevan SGEI-palvelu. Jos markkinoiden toiminta on puutteellista, mutta viranomainen haluaa turvata kaikissa olosuhteissa kansalaisille tärkeän palvelun saatavuuden, voidaan tietyin ehdoin soveltaa yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja, eli SGEI:tä koskevaa valtiontukisääntelyä.

Keskeiset noudatettavat oikeusohjeet ovat yleinen SGEI tiedonanto (2012/C 8/02, EUVL C 8/2012), komission SGEI-päätös (2025/2630), komission SGEI-puitteet (2012/C 8/02, EUVL C 8/2012) sekä SGEI de minimis -tukiasetus (360/2012, EUVL L 114/2012).

16. joulukuuta 2025 komission antama uusi yleisen taloudellisen tarkoituksen palveluja koskeva päätös (Komission päätös (EU) 2025/2630, SGEI-päätös) päivittää valtiontukisääntöjä helpottaakseen investointeja kohtuuhintaiseen asumiseen. Päätöksellä SGEI-sääntely ulotettiin koskemaan sosiaalisen asuntotuotannon lisäksi edullista (kohtuuhintaista) asuntotuotantoa. Se tarjoaa jäsenvaltioille mahdollisuuden tukea kohtuuhintaista asumista nopeammin ja yksinkertaisemmin. Yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja koskevien sääntöjen tarkistuksella pyritään vastaamaan asumisen kohtuuhintaisuuteen liittyviin haasteisiin, jotka ulottuvat sosiaalista asuntotarjontaa laajemmalle.

Komission päätös määrittää ne ehdot, joiden puitteissa valtiontuki SGEI:n korvauksen muodossa on vapautettu ennakoilmoitusvaatimuksesta sopimuksen artiklan 108(3) mukaisesti, jos se voidaan katsoa yhteensopivaksi sopimuksen artiklan 106(2) kanssa.

Päätöksellä säädettyä vapautusta ilmoitusvelvollisuudesta sovelletaan korvauksena julkisesta palvelusta annettavaan valtiontukeen, joka myönnetään SEUT-sopimuksen 106 artiklan 2 kohdassa tarkoitettuja SGEI-palveluja tuottaville yrityksille mm. korvauksena kohtuuhintaisen asumisen SGEI-palvelujen tarjoamisesta edellyttäen, että palvelut täyttävät liitteessä esitetyt vaatimukset (2 artikla).

Päätöksen liitteessä esitetyt kohtuuhintaisen asumisen palvelujen vaatimukset:

- Palveluja on tarjottava kotitalouksille, jotka eivät markkinatilanteen ja erityisesti markkinoiden toimintapuutteiden vuoksi pysty hankkimaan asuntoa kohtuullisin ehdoin.
- Asuntojen hintojen tai vuokrien on oltava kohtuullisia, eli markkinahintoja alhaisempia, ja ne on määritettävä läpinäkyvien kriteerien, kuten kotitalouksien tulojen, markkinahintojen ja asuntojen tarjoajille aiheutuvien kustannusten, perusteella.
- Asuntojen hintoja tai vuokria ei saa alentaa alle sen, mikä on välttämätöntä kohtuuhintaisuuden varmistamiseksi tukikelpoisille kotitalouksille.
- Palvelujen on täytettävä jäsenvaltiossa voimassa olevat laatua, ympäristönäkökohtia ja esteettömyyttä koskevat vähimmäisvaatimukset.
- Palvelujen tarjonnan on oltava samoin ehdoin mahdollista kaikille palveluntarjoajille, jotka siihen kykenevät, riippumatta palveluntarjoajan oikeudellisesta asemasta ja/tai julkisesta tai yksityisestä luonteesta.
- Kohtuuhintaisten asuntojen on oltava saatavilla vähintään 20 vuoden ajan palvelun tarjoamisen alkamisesta.
- Kohtuuhintaisen asumisen SGEI-palveluista maksettava korvaus voi kattaa investointikustannuksia, joita aiheutuu uusien rakennusten rakentamisesta, mukaan lukien tontin hankinta, olemassa olevien asuntojen tai rakennusten hankinnasta muunnettaviksi tai korjattaviksi, olemassa olevien asuntojen tai rakennusten (tai niiden yksittäisten rakennusosien) muutos- tai korjaustöistä, ikääntyneitä tai vammaisia palvelevien esteettömyysvaatimusten täyttämisestä, ympäristönormien noudattamisesta ja ilmastokestävyyyteen tähtäävistä muutostöistä, sekä toimintakustannuksia, jos se on välttämätöntä palvelun toiminnan kannalta.

Julkisesta palvelusta maksettavana korvauksena myönnettävä valtiontuki, joka täyttää päätöksessä säädetyt edellytykset, soveltuu sisämarkkinoille ja on vapautettu SEUT-sopimuksen 108 artiklan 3 kohdassa määrätystä ennakoilmoitusvaatimuksesta, jos valtiontuki täyttää myös SEUT-

sopimuksesta tai asiaa koskevasta unionin alakohtaisesta lainsäädännöstä johtuvat vaatimukset (3 artikla).

SGEI-palvelun tuottaminen on annettava toimeksi kyseiselle yritykselle yhdellä tai useammalla asiakirjalla, jonka muodosta jokainen jäsenvaltio voi itse päättää (toimeksianto), jossa on määriteltävä mm. SGEI:n sisältö ja kesto (4 artikla).

Asian arviointia

Eri vaihtoehtojen arviointia

Arvioitaessa eri toimintavaihtoehtoja, asiassa on pidetty merkityksellisenä sitä, että yhtiö pystyy saattamaan valmiiksi kolmen vuokra-asuntokohteen korttelin, Kippari -korttelin, osoitteessa Kipparinkatu 15-21.

Savonlinnan olosuhteista ja vuokra-asuntokannan tilannekuvasta on annettu kaupunginhallitukselle esitys Vuokra-asuntokannan kehittämissuunnitelmassa ([kh 25.8.2025 § 317](#)).

Sosiaalinen asuntotuotanto (sosiaaliperusteisen ja kohtuuhintaisen asumisen palvelujen tuotanto) on kuntalaisten kannalta välttämätön palvelu, joka Savonlinnan paikallisissa asunto-olosuhteissa on tarpeen asuntojen saatavuuden turvaamiseksi.

Vuokra-asuntorakentamiseen ei ole enää mahdollista saada valtion avustusta ja korkotukilainaa kuten aiemmin. Vaihtoehdot Savonlinnan Vuokratalot Oy:n Kipparintorni 3 -hankkeen rahoittamiseksi ovat:

- 1) kaupunki myöntää pääomalainan tai lainan yhtiölle
- 2) kaupunki vahvistaa yhtiön omaa pääomaa ja tekee sen vuoksi oman pääoman ehtoisen sijoituksen yhtiöön eli svop-sijoituksen. Tämä vaihtoehto on myös palautuskelpoinen, kun yhtiön tilanne sen sallii.
- 3) yhtiö rahoittaa kohteen rakentamisen lainarahalla siten, että kaupunki on lainan takaajana (omavelkainen takaus) 100 % tarvittavasta lainarahoituksesta

Sijoituksella vapaan pääoman rahastoon (svop) on merkitystä kaupungin riskin kannalta. Svop-sijoitus rinnastetaan osakepääomasijoitukseen, joten se palautetaan sijoittajalle viimesijaisena. Lainainstrumentillä on siten parempi etuoikeus suhteessa svop-sijoitukseen yhtiön varoja jaettaessa.

Eri vaihtoehtojen vaikutus – vaikutusten ennakoarviointi

Yhtiön esittämän vaihtoehdon lisäksi, arvioitavaksi tulee myös muut mahdolliset rahoitusjärjestelyt, kuten kaupungin myöntämä laina tai pääomalaina yhtiölle. Jos kaupunki myöntäisi lainan yhtiölle koko tarvittavalle summalle, tarkoittaisi tämä käytännössä sitä, että kaupunki ensin itse ottaisi lainan ja sen jälkeen lainoittaisi sillä yhtiötä. Tässä vaihtoehdossa ei tule yhtiön oman pääoman vahvistamista. Laina -vaihtoehdossa yhtiö maksaisi kaupungille korkoa ja lainapääoman lyhennystä. Pääomalainassa korkoa ja lyhennystä voi maksaa vain yhtiön taloustilanteen sen salliessa. Pääomalaina katsotaan oman pääoman eräksi, kun arvioidaan oman pääoman riittävyttä esimerkiksi tilanteessa, jossa oma pääoma muutoin olisi negatiivinen.

Vaihtoehdossa, jossa kaupunki tekisi yhtiöön svop-sijoituksen, yhtiön oma pääoma vahvistuisi ja samalla yhtiö saa rahoitusta hankkeen toteuttamiseen. Tämä vaikuttaa myös kohteen asuntojen hinnoitteluun siten, ettei hinta muodostu liian korkeaksi. Tämä asuntojen hinnoitteluriski on tilanteessa, jossa rahoitus tapahtuisi vain lainarahalla.

Vaihtoehdossa, jossa yhtiö ottaa rakentamisaikaisen lainan rahoitusmarkkinoilta, tarvitsee yhtiö lainan saadakseen siihen kaupungin takauksen (omavelkainen takaus, 100 %). Kaupunki voi myöntää takauksen kaupunginvaltuuston (19.5.2008 § 70) linjausten mukaisesti.

Rahoituksen näkökulmasta yhtiön esitys, jossa 7 miljoonan rahoitustarve toteutettaisiin siten, että kaupunki sijoittaisi 1,4 miljoonaa euroa svop-sijoituksena yhtiöön ja sen lisäksi takaisi yhtiön 5,6 miljoonan euron lainan, tarkoittaa käytännössä sitä, että kaupunki rahoittaa sijoituksen lainarahalla ja toisaalta saisi takauksesta vuosittaisen provision jäljellä olevasta lainamäärästä. Provisio voi vaihdella 0,5 -1,0 %:n välillä.

Kaupungin talousarviossa 2026 on osakkeisiin ja osuuksiin varattu 1,0 miljoonaa euroa, mutta sitä ei ole kohdennettu vielä mihinkään yksittäiseen hankkeeseen tai toimenpiteeseen. Nyt kaavailtu svop-sijoitus olisi suuruudeltaan 1,4 miljoonaa, joten talousarvion investointiosaan tarvitaan 0,4 miljoonaa lisämäärärahaa.

Vaihtoehtojen arviointi säädösten ja määräysten osalta

Vuokra-asuntotuotanto on yksi kunnan itsehallinnollisista tehtävistä, jota Savonlinnassa hoitaa Savonlinnan Vuokratalot Oy. Kunnassa tulee olla riittävä ja monipuolinen vuokra-asuntotuotanto. Vuokrataloyhtiöt ovat osa kaupungin kiinteistöomaisuutta ja kaupungin keskeinen väline hoitaa asuntopolitiikkaa. Vuokra-asuntojen ominaisuudet ja kunto vaikuttavat kuntalaisten hyvinvointiin ja kunnan kilpailukykyyn. Siten sijoitus vapaan pääoman rahastoon sekä takaus voidaan lähtökohtaisesti katsoa kuuluvan kunnan yleiseen toimialaan.

Kuuluakseen kunnan yleiseen toimialaan takauksen myöntämisen on täytettävä myös kuntalain 129 §:n asettamat yleiset edellytykset takauksen myöntämiselle. Savonlinnan Vuokratalot Oy on kaupungin 100-prosenttisesti omistama tytäryhteisö, joten takaukseen sisältyvää riskiä pienentää se, että se on kaupungin omistajaohjauksen ja konsernivalvonnan alla sekä velvollinen noudattamaan toiminnassaan kaupungin konserniohjetta ja kaupungin antamaa konserniohjausta.

Arvio yhtiön taloudellisesta tilanteesta (Osittain salassapidettävä, Julkl 24.1 § 20 kohta)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Savonlinnan Vuokratalot Oy:n taloudellinen tilanne ei ole ollut hyvä ja sen vuoksi yhtiön hallitus on toiminut aktiivisesti tilanteen korjaamiseksi erilaisin toimenpitein jo jonkin aikaa. Tähän liittyy myös yhtiön kehittämissuunnitelma, jossa on mukana myös nyt esitetty uuden kohteen rahoitussuunnitelma.

Uuden kohteen ja koko Kippari -korttelin odotetaan nostavan yhtiön käyttöasetetta, joka tällä hetkellä on n. 80 %.

[REDACTED]

[REDACTED]

Arvioitaessa lainaa kaupungin talouden kannalta merkitystä voidaan antaa seuraaville tunnusluvuille (tilinpäätös 2024 mukaan):

- konsernivelan määrä per asukas: 5133 euroa / asukas
- lainanhoitokate: 1,04

Kaupungin talouspalveluiden arvion mukaan svop-sijoituksen tekeminen lainarahalla vaikuttaa kaupungin ottolainojen määrään ja siten siitä maksettavan koron määrään. Koska sijoituksen suuruus on 1,4 miljoonaa euroa, ei lisälainalla ole merkittävää merkitystä kaupungin talouteen verrattuuna nykytilanteeseen. Kaupungin lainamäärä on (TP 2024) 111 miljoonaa euroa ja konsernin 161 miljoonaa euroa. Järjestely ei vaaranna kaupungin kykyä vastata sen lakisääteisistä tehtävistä. Svop-sijoitukseen tarvittavalla lainalla on vain vähäinen merkitys (5177 euroa / asukas) konsernivelan kasvuun ja lainanhoitokatteeseen. Savonlinnan kaupunkikonsernin lainakanta euroa / asukas on maan keskimääräistä (7 271 eur/as) lainakantaa pienempi.

Vakuuden riittävyys ja takauksen valvominen

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla.

Yhtiö on ilmoitanut takauksen vastavakuuksiksi rakennettavan kohteen panttikirjat.

Takauksen myöntäminen on verrattavissa lainan antamiseen, koska takaaja sitoutuu vastaamaan takaamastaan velasta kuten omastaan. Takauksen valvomisessa noudatetaan kaupungin ohjetta Kaupungin takausperiaatteet, takausehdot, takausprovisio ja takausten valvominen (kv 19.5.2008 § 70).

Johtopäätökset

Tässä tapauksessa annettava laina ei vaaranna kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä, eikä se vastaa suuruudeltaan

huomattavaa osaa kaupungin talousarviosta. Kaupungin edut turvataan tilanteessa riittävillä vakuuksilla / vastavakuuksilla, eikä takauksen antamiseen ei siten liity merkittävää taloudellista riskiä. Takauksen myöntäminen täyttää kuntalain 129 §:n asettamat yleiset edellytykset takauksen myöntämiselle ja siten takauksen myöntäminen kuuluu kunnan yleiseen toimialaan.

ARA (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) ja Kuntaliitto ovat laatineet ohjeen nimeltä [Raportointivelvollisuus EU:lle kunnan tontin luovuttamisesta sosiaaliseen asuntotuotantoon](#) (Dnro: ARA-00.02.00-2018-9). Ohjeessa on annettu ohjeistusta myös siitä, miten kunta myöntää takauksia asuntorakentamista varten. Ohje on edelleen relevantti soveltuvien osin huolimatta siitä, että se on annettu ennen komission uutta SGEI-päätöstä (päätös (EU) 2025/2630).

Ohjeen mukaan *"Takauksen myöntävän kunnan on varmistuttava siitä, että takaus täyttää EU:n valtiontukisääntöjen vaatimukset. Kunnan myöntämät takaukset ovat eri asia kuin ARAn myöntämät tuet, myös siinä tapauksessa, että takaus kohdistuu sellaiseen yritykseen tai yhteisöön, joka saa myös ARAn tukea ja joka on ARAn tuen saamiselle ja asuntojen käytölle säädettyjen vaatimusten alainen.*

Jos kunnan takaus annetaan sellaiselle yritykselle tai muulle yhteisölle, jonka omistamat asunnot eivät (enää) ole ARA-sääntelyn eli ARA-tukeen liittyvien käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia, SGEI-tuelle asetetut ehdot eivät lähtökohtaisesti täyty. Kunta voi kuitenkin itse kuntalain 131 §:n mukaisesti asettaa takauksen saavalle yritykselle tai muulle yhteisölle kohtuuhintaista sosiaalista asuntotuotantoa koskevan julkisen palveluvelvoitteen. Tämä tapahtuu määrittämällä takauksella tuettava toiminta yleistä taloudellista etua koskevaksi palveluksi. Tällöin takauksen muodossa myönnettävä tuki voidaan katsoa SGEI-tueksi. Tämä kuitenkin edellyttää, että kunta varmistaa takauspäätöksen yhteydessä tai muuten, että takauksen kohteena olevan yrityksen tai muun yhteisön toiminta täyttää komission SGEI-päätöksessä asetetut vaatimukset. Tämä voidaan toteuttaa esimerkiksi siten, että takauspäätöksessä edellytetään takauksen saajan noudattavan omistamiensa asuntojen käytössä ja luovutuksessa ARA-tuen ehtoja (muun muassa asukkaiden valinta sosiaalisin perustein ja omakustannusperusteinen vuokranmääritys)."

Yhtiön hallitus on antanut sitoumuksen pitämään voimassa vapaaehtoiset lain aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta mukaiset rajoitukset kohteessa takauksen voimassaoloajan loppuun sekä olemaan myymättä kohdetta takauksen voimassaoloaikana. Kun yhtiön hallitus on antanut tämän sitoumuksen, turvaa sitoumus yleishyödyllisen palvelun turvaamisen asuntomarkkinoilla, jolloin 100 % omavelkainen takaus on mahdollista myöntää. Kaupungin tulee valvoa, että yhtiö toimii antamansa sitoumuksen mukaisesti. Yhtiön pitää ilmoittaa kaupungille vuosittain 31.3. mennessä, että se on noudattanut ns. Kippari kortteliin rakennettavan kiinteistön osalta edellä mainittuja käyttö- ja luovutusrajoituksia.

Yhtiön hallituksen antaman sitoumuksen ja hakemuksen perusteella toiminta täyttää komission SGEI-päätöksessä asetetut kohtuuhintaisen asumisen palvelujen vaatimukset.

Siten tässä päätöksessä tarkoitettu tuki täyttää Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan soveltamisesta valtiontukeen tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisesta palvelusta 16 päivänä joulukuuta

2025 annetussa komission päätöksessä 2025/2630/EU asetetut edellytykset.

Vaikutusten ennakoarviointi

Tehtävän päätöksen taloudellisia vaikutuksia on arvioitu edellä.

Lyhyellä aikavälillä tarkasteltuna tehtävä päätös parantaa asuntojen saatavuutta keskusta-alueella, erityisesti pienille asunnoille. Hyötyjinä ovat erityisesti seniorit, yksinasuvat sekä muut nuoret ja opiskelijat, jotka tarvitsevat kohtuuhintaista pientasuntoa. Svop-sijoitus ja edullisempi lainaehto takauksen ansiosta mahdollistavat kohtuullisen vuokratason, mikä pienentää asumismenoja pienituloisilla ja vähentää asumistuen ja toimeentulotuen tarvetta pitkällä aikavälillä. Lisäksi ARA-/arava-tyyppisiä ehtoja noudattava kohde tukee sosiaalista oikeudenmukaisuutta: asukasvalinnat sosiaalisin perustein ja omakustannusperusteinen vuokranmääritys.

Pitkällä aikavälillä tarkasteltuna tehtävä päätös lisää kaupungin vetovoimaa ja pitovoimaa. Keskustassa sijaitseva kohtuuhintainen ja laadukas vuokrakanta tukee työvoiman saatavuutta ja opiskelijoiden sekä nuorten aikuisten jäämistä Savonlinnaan. Lisäksi vakaa ja kohtuuhintainen vuokrataso voi tukea lapsiperheiden mahdollisuutta asua palveluiden lähellä (päiväkodit, koulut, harrastukset), mikä vahvistaa arjen sujuvuutta ja lasten hyvinvointia.

Tehtävällä päätöksellä voidaan lisäksi arvioida olevan pääasiassa positiivisia ympäristö- ja kaupunkikuvavaikutuksia. Kipparintorni 3 rakentaminen täydentää ns. Kippari-korttelin kokonaisuuden, mikä parantaa kaupunkikuvaa ja korttelin eheyttä sekä tukee keskusta-alueen täydennysrakentamista, joka on ympäristön kannalta tehokkaampaa kuin hajarakentaminen. Lisäksi esteettömät asunnot ja senioriystävällinen suunnittelu parantavat asukasympäristön laatua ja turvallisuutta ja SGEI-/ARA-tyyppiset vaatimukset edellyttävät vähintään nykyisiä laatu- ja ympäristövaatimuksia, mikä tukee energiatehokasta ja ympäristönormit täyttävää rakentamista.

Kun asiaa tarkastellaan kokonaisuutena, yhtiön esittämä rahoitusratkaisu (1,4 M€ svop + omavelkainen takaus 5,6 M€:n lainalle sekä SGEI-tyyppinen sitoumus käyttö- ja luovutusrajoituksista) on kokonaisvaikutuksiltaan tasapainoisin ja kaupungin strategisia tavoitteita parhaiten toteuttava vaihtoehto. Se tukee kohtuuhintaista asumista, kaupungin vetovoimaa ja täyttää kuntalain sekä EU:n valtiontukisääntelyn vaatimukset, kun SGEI-päätöksen edellytykset ja yhtiön antamat sitoumukset otetaan huomioon.

Liite A: Savonlinnan Vuokratalot Oy:n hallituksen ehdotus Kipparintorni 3:n rahoitusjärjestelyiksi

Toimivalta

Hallintosääntö 45 §, kuntalaki 39 §

Esittelijä

Vt. kaupunginjohtaja Hämäläinen Markus

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää

1) tehdä vuoden 2026 talousarvion investointiosan osakkeisiin ja osuuksiin 400 000,00 euron määrärahakorotuksen

2) tehdä 1 400 000,00 euron svop-sijoituksen Savonlinnan Vuokratalot Oy:n omaan pääomaan

3) myöntää enintään 5 600 000,00 euron omavelkaisen takauksen Savonlinnan Vuokratalot Oy:n lainaan, joka kohdistuu Kipparintorni 3 -hankkeen rahoitukseen ja jonka laina-aika on maksimissaan 40 vuotta

4) takauksen ehdoksi, että Savonlinnan Vuokratalot Oy antaa takauksen vastavakuudeksi kiinteistöön 740-3-36-23 kohdistuvan kiinteistökiinnityksen (panttikirjat)

5) takauksen ehdoksi 1,0 %:n vuotuisen takausprovision jäljellä olevalle lainamäärälle 31.12.

6) edellyttää, että Savonlinnan Vuokratalot Oy:n on annettava selvitys kaupungin kirjaamoon vuosittain 31.3. mennessä, että se on noudattanut kiinteistön 740-3-36-23 osalta käyttö- ja luovutusrajoituksia pitäen voimassa vapaaehtoisesti lain Aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamiseksi mukaiset rajoitukset ja määräykset (1190/1993) laina-ajan loppuun saakka ja sitoutuu olemaan myymättä ko. kiinteistöä takauksen voimassaoloaikana

7) todeta, että tässä päätöksessä tarkoitettu tuki täyttää Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan soveltamisesta valtiontukeen tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisesta palvelusta 16 päivänä joulukuuta 2025 annetussa komission päätöksessä 2025/2630/EU asetetut edellytykset.

Käsittely

Toimitusjohtaja Hannu Kurki oli kokouksessa kuultavana klo 17.36-18.04.

Panu Peitsaro saapui kokoukseen klo 17.35.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Savonlinnan Vuokratalot Oy / Hannu Kurki

Toimenpiteet

Kaupunginvaltuusto

KV 16.02.2026 § 5
96/02.05.06.00/2026

Selostus

Kaupunginhallituksen
päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää:

1) tehdä vuoden 2026 talousarvion investointiosan osakkeisiin ja osuuksiin 400 000,00 euron määrärahakorotuksen

2) tehdä 1 400 000,00 euron svop-sijoituksen Savonlinnan Vuokratalot Oy:n omaan pääomaan

3) myöntää enintään 5 600 000,00 euron omavelkaisen takauksen Savonlinnan Vuokratalot Oy:n lainaan, joka kohdistuu Kipparintorni 3 -hankkeen rahoitukseen ja jonka laina-aika on maksimissaan 40 vuotta

4) takauksen ehdoksi, että Savonlinnan Vuokratalot Oy antaa takauksen vastavakuudeksi kiinteistöön 740-3-36-23 kohdistuvan kiinteistökiinnityksen (panttikirjat)

5) takauksen ehdoksi 1,0 %:n vuotuisen takausprovision jäljellä olevalle lainamäärälle 31.12.

6) edellyttää, että Savonlinnan Vuokratalot Oy:n on annettava selvitys kaupungin kirjaamoon vuosittain 31.3. mennessä, että se on noudattanut kiinteistön 740-3-36-23 osalta käyttö- ja luovutusrajoituksia pitäen voimassa vapaaehtoisesti lain Aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamiseksi mukaiset rajoitukset ja määräykset (1190/1993) laina-ajan loppuun saakka ja sitoutuu olemaan myymättä ko. kiinteistöä takauksen voimassaoloaikana

7) todeta, että tässä päätöksessä tarkoitettu tuki täyttää Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan soveltamisesta valtiontukeen tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisesta palvelusta 16 päivänä joulukuuta 2025 annetussa komission päätöksessä 2025/2630/EU asetetut edellytykset.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.