

VIITASAAREN KAUPUNGIN KIINTEISTÖKEHITYSRAHASTO -Rahastosääntö

Kaupunginhallitus 22.9.2025 §

Kaupunginvaltuusto 6.10.2025 §



Sisällys

1.	Kiinteistökehitysrahasto.....	3
2.	Toimialasijoitusten periaatteet	4
3.	Antolainaus	5
4.	Takaus	6
5.	Korkotukivastus.....	6
6.	Ottolainaus.....	7
7.	Rahastovarojen sijoitukset.....	8
8.	Toimintakäytäntö	9
9.	Voimaantulo ja päivitys.....	9

1. Kiinteistökehitysrahasto

Kuntien kirjanpidosta annettujen ohjeiden mukaan kunnan taseessa voi olla omassa pääomassa esitettäviä vapaaehtoisia rahastoja. Kunnat voivat perustaa vapaaehtoisia rahastoja esimerkiksi kunnan investointeja, riskienhallintaa, elinkeinopolitiikkaa tai tiettyjä kehittämistavoitteita varten. Rahastot lisäävät joustavuutta taloudenpidossa, koska ne mahdollistavat varautumisen tuleviin menoihin ja tasapainottavat kunnan rahoitustarpeita pitkällä aikavälillä.

Kirjanpidossa rahastosta voidaan tehdä eriytetty taseyksikkö, jolloin sen varat ja pääomat ovat erotettavissa kunnan muista varoista ja pääomista. Rahastoa perustettaessa sinne voidaan siirtää pääomaa edellisiltä tilikausilta kertyneistä ylijäämistä. Muutoin siirto omaan rahastoon voidaan tuloslaskelmassa tehdä enintään tilikauden ylijäämäisen tuloksen määräisenä.

Viitasaaren kaupungin taseeseen perustetaan erillisenä taseyksikkönä kiinteistökehitysrahasto, jonka alkupääomaksi siirretään **6.000.000 euroa** edellisiltä tilikausilta kertynyttä ylijäämää ja sitä vastaava määrä kaupungin sijoitusvarallisuutta. Kiinteistökehitysrahaston tarkoituksena on:

- tukea kaupungin omistamien tytäryhteisöjen kiinteistökehityshankkeita, jotka vahvistavat kaupungin vetovoimaa, elinvoimaa ja kestäväää kasvua;
- mahdollistaa tytäryhteisöjen investointien toteuttaminen suunnitelmallisesti, pitkäjänteisesti sekä kokonaistaloudellisesti kestäväällä tavalla;
- edistää kaupunkikonsernin strategisten tavoitteiden toteutumista yhteistyössä tytäryhteisöjen kanssa.

Kiinteistökehitysrahaston varoja käytetään **toimialasijoituksiin ja rahastovarojen sijoituksiin**.

Toiminnassa noudatetaan valtuuston hyväksymiä rahoitus- ja sijoitustoiminnan periaatteita.

Toimialasijoituksen tekeminen rahastosta edellyttää aina valtuuston erillistä päätöstä.

Rahastovarojen sijoitussalkkua hoidetaan valtuuston hyväksymän sijoitussuunnitelman mukaisesti.

Toimialasijoituksia tehdään **tytäryhteisöjen kiinteistökehityshankkeisiin** kuten uusien toimitila-, asunto- tai palvelurakennusten rakentamiseen tai olemassa olevien kiinteistöjen kehittämiseen.

Toimialasijoitukset voivat olla antolainoja, takauksia tai niihin liittyviä korkotukiavustuksia.

Toimialasijoituksina tehtävää antolainausta rahoitetaan sijoitussalkkua purkamalla tai lainanotolla.

Rahaston toiminnan tulos lisää tai vähentää rahaston pääomaa ja sijoitustoimintaan käytettävissä olevia varoja.

2. Toimialasijoitusten periaatteet

Kiinteistökehitysrahaston varoja voidaan käyttää toimialasijoituksiin kaupungin tytäryhteisöjen kiinteistökehityshankkeisiin niissä puitteissa, missä kuntalaki, yritystuki- ja muu soveltuva lainsäädäntö, kaupungin konserniohjaus ja talousohjeet sen sallivat.

Toimialasijoituksissa noudatetaan hyvän hallintotavan mukaisia **varovaisuuden periaatteita**. Päätöksenteossa ja taloudenhoidossa toimitaan huolellisesti ja ennakoiden siten, ettei oteta perusteettomia riskejä, varojen käyttö perustuu realistisiin arvioihin ja menot sekä vastuut huomioidaan täysimääräisesti, jotta turvataan julkisten varojen kestävä ja vastuullinen käyttö pitkällä aikavälillä.

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. Taloudellista riskiä arvioidaan tapauskohtaisesti jokaisessa laina- tai takauspäätöksessä. Riskin merkittävyyttä arvioidaan sen pohjalta, vaarantaako riskin toteutuminen kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Riittävä vakuuksien määrä ja arvo arvioidaan laina- tai takauskohtaisesti. Vakuuden arvo arvioidaan varovaisuuden periaatteen mukaisesti.

Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (**yhhtiöttämisvelvollisuus**). Kiinteistökehityshankkeissa on huomioitava ja arvioitava erilaiset omistusvaihtoehdot, jotka täyttävät yhhtiöttämisvelvoitteen.

Toimialasijoitusten ehdoissa on lisäksi huomioitava **EU:n valtiontukea koskevan säännösten vaikutukset** esimerkiksi koron, korkotuen ja takausprovisio määräytymiseen sekä vakuuden asettamiseen. Liian alhainen korko tai takausprovisio luetaan valtiontueksi, jota voidaan myöntää vain rajoitetusti. Kaupunki voi tukea tytäryhteisöjen kiinteistökehityshankkeita de minimis -tuen rajoissa myönnettävällä korkotukiavustuksella, jonka avulla voidaan saavuttaa tytäryhteisön kannalta edullisempi antolainan korko tai takausprovisio.

Rahastosta ei voida tehdä pääomasijoituksia, jotka ylittävät de minimis -tuella asetetut rajat. Pääomapanokset, riskipääomasijoitukset ja oman pääoman luonteinen riskirahoitus lasketaan kokonaisuudessaan de minimis -tueksi, sillä niihin sisältyvää tukielementtiä ei ole mahdollista laskea etukäteen samalla tavoin kuin lainojen ja takausten kohdalla. Tuen myöntämishetkellä ei voida luotettavasti arvioida, tuottaako sijoitus voittoa vai menetetäänkö se mahdollisesti kokonaan.

3. Antolainaus

Rahastosta voidaan myöntää antolainaa tytäryhteisön kiinteistökehityshankkeeseen. Antolainan myöntäminen ja ehdot harkitaan tapauskohtaisesti.

Lainan antamiseen liittyvää riskiä hallitaan edellyttämällä antolainalle riittävän kattava vakuus, jonka arvoa tarkastellaan vuosittain.

Antolainat voivat olla kiinteäkorkoisia tai vaihtuvakorkoisia. Vaihtuvakorkoinen antolaina voidaan sitoa 6 kk tai 12 kk euribor-korkoon ja erikseen hinnoiteltavaan marginaaliin, tai peruskorkoon ja markkinatilanteen mukaan määräytyvään marginaaliin. Vaihtuvakorkoisen antolainan ehdoissa voidaan sopia mahdollisuudesta marginaalin tarkistukseen ja takaisinmaksusta kesken juoksujan. Kiinteäkorkoinen laina helpottaa lainanottajan kassavirtojen ennustettavuutta mutta rahoituksen hinta voi ajoittain olla vaihtuvakorkoista vaihtoehtoa korkeampi.

Antolainojen takaisinmaksussa voidaan käyttää tasa-, annuiteetti- tai kertalyhenteisiä maksuohjelmia. Tasa- ja annuiteettilyhenteiset maksuohjelmat soveltuvat hankkeeseen, jossa kassavirta on tasainen, ja kertalyhenteinen maksuohjelma puolestaan hankkeeseen, jossa kassavirta syntyy vasta myöhemmin.

Kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tytäryhteisölle myönnettävän antolainan korko tulee yritystukilainsäädännön mukaan määritellä markkinaperusteisesti. Liian alhainen korko voidaan tulkita kielletyksi valtiontueksi ja liian korkea korko peitellyksi osingonjaoksi. Markkinaperusteisen viitekoron määrittelyssä käytetään virallista referenssikorkoa ja riskilisää. Riskilisän arviointi tehdään de minimis -tuista annetun viranomaisohjeistuksen mukaisesti luottokelpoisuusluokituksen ja vakuustason perusteella.

4. Takaus

Rahastosta voidaan myöntää omavelkainen takaus tytäryhteisön kiinteistökehityshankkeeseen liittyvälle lainalle. Takauksen myöntäminen ja ehdot harkitaan tapauskohtaisesti.

Takaukseen liittyvää riskiä hallitaan edellyttämällä takaukselle riittävän kattava vastavakuus, jonka arvoa tarkastellaan vuosittain.

Takauksesta peritään hankkeen riskiä kuvaava takausprovisio vuoden viimeisen päivän mukaisesta jäljellä olevasta lainan määrästä.

Takaus myönnetään vain rahoituslaitoksille ja seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- laina on asianmukaisesti kilpailutettu ja lainan otosta on tytäryhteisön hallituksen päätös;
- taloudelliset laskelmat osoittavat tytäryhteisön kyvyn hoitaa lainasta aiheutuvat velvoitteet;
- lainan vakuutena käytetään ensisijaisesti tytäryhteisön kiinnitysvakuuksia täysimääräisesti;
- täytetakauksen vaihtoehto selvitetään aina, kun ensisijainen vakuus on olemassa;
- kaupunki varaa itselleen oikeuden tarvittavan rahoituksen kilpailuttamiseen ja rahoittajan valintaan.

Kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan tytäryhteisön lainalle myönnettävä takaus saa yritystukilainsäädännön mukaan kattaa enintään 80 % rahoitussitoumuksen määrästä. Takauksen laajuus eli kiinteä enimmäismäärä ja rajattu voimassaoloaika tulee määritellä myöntämishetkellä. Takauksen kohde ei saa olla taloudellisissa vaikeuksissa. Kaupungin takaaman lainan koron ja takausprovisio tulee vastata markkinakorkoa, jonka tytäryhteisö maksaisi ilman kaupungin takausta.

Valtuuston tekemää takauspäätöstä ei saa panna täytäntöön ennen kuin se on lainvoimainen.

5. Korkotukiavustus

Kaupunki voi tukea rahastosta tytäryhteisöjen kiinteistökehityshankkeita de minimis -tuen rajoissa myönnettävällä korkotukiavustuksella, jonka avulla voidaan saavuttaa tytäryhteisön kannalta edullisempi antolainan korko tai takausprovisio. Jos de minimis -tuki annetaan korkotuen muodossa, tuen määrä lasketaan koko laina-ajalta diskonttaamalla korkotuet tuen myöntämisen ajanhetkeen. Laskennassa käytettävä diskonttokorko määritetään tuen myöntämishetkellä. Euroopan komissio tarkistaa korkotasot kuukausittain, ja diskonttokoron muuttuessa myös tuen enimmäismäärä muuttuu.

6. Ottolainaus

Valtuusto päättää rahaston ottolainauksesta toimialasijoitusta koskevan päätöksenteon yhteydessä. Rahastoon voidaan ottaa lainaa vain toimialasijoitusten yhteydessä.

Rahaston ottolainausta toteutetaan vain euromääräisenä. Lyhytaikaista alle 12 kuukauden mittaista rahoitusta voidaan hankkia valtuuston hyväksymän kuntatodistusohjelman puitteissa. Pitkäaikaisen yli 12 kuukauden mittaisen rahoituksen perusinstrumentteja ovat kahdenväliset velkakirjalainat ja joukkovelkakirjalainat. Pitkäaikainen rahoitus valitaan tarjousten perusteella. Ottolainat voivat olla kiinteäkorkoisia tai vaihtuvakorkoisia. Ottolainojen takaisinmaksussa voidaan käyttää tasa-, annuiteetti- tai kertalyhenteisiä maksuohjelmia.

Ottolainaukseen liittyvää vastapuoliriskiä hallitaan tekemällä sopimuksia vain hyvämaineisten ja vakavaraisten luottolaitosten kanssa. Rahoituksen hintaan liittyvän korkoriskin hallinnan tavoitteena on minimoida korkokustannuksia pitkällä aikavälillä, pyrkiä pienentämään korkojen muutosten vaikutusta rahaston tulokseen ja helpottaa kassavirtojen ennustettavuutta. Korkojen nousun haitallisia vaikutuksia voidaan hallita korkosuojaussopimuksilla. Ottolainan vakuutena voidaan pitää vastaavaa toimialasijoitukseksi myönnettyä antolainaa.

Kestävän rahoituksen ja vihreän rahoituksen ratkaisuja pyritään käyttämään tilanteissa, joissa rahoituksen saatavuus ja ehdot ovat kilpailukykyisiä. Näiden rahoitusratkaisujen käyttö on myös osoitus kaupungin panostuksista kestäväan kehitykseen ja ympäristön hyvinvointiin.

7. Rahastovarojen sijoitukset

Rahastovarojen sijoitustoiminnan tulee olla taloudellisesti tuottavaa. Vähimmäisvaatimuksena on sijoitusten arvon säilyttäminen ja sijoitustoiminnan hoitamisesta aiheutuvien kustannusten kattaminen. Taloudellisten tavoitteiden ohella rahastovarojen sijoitustoiminnassa on otettava huomioon julkisyhteisöön kohdistuvat yhteiskunnalliset veloitteet ja julkishallinnossa hyväksyttävät toimintaperiaatteet.

Rahastovarojen sijoituksia ei voi rahoittaa kassaylijäämää lisäävällä lainanotolla.

Rahaston sijoitussalkun hoitaminen toteutetaan täyden valtakirjan varainhoitopalveluna ammattimaisia varainhoitopalveluja tarjoavien yhteistyökumppaneiden kautta. Varainhoitajat tekevät sijoituspäätöksiä itsenäisesti omaisuudenhoitosopimuksessa sovitulla tavalla. Varainhoitajien on noudatettava toiminnassaan valtuuston hyväksymiä sijoitustoiminnan perusteita, rahaston sääntöjä sekä rahastolle hyväksytyä sijoitussuunnitelmaa.

Rahaston sijoitussalkkua puretaan rahastosta tehtävään antolainaukseen ja sitä kasvatetaan rahaston toiminnasta kertyvillä kassavaroilla. Sijoitussalkun arvon tulee olla vähintään rahastosta annettujen takausvastuiden suuruinen.

Valtuusto päättää rahaston sijoitussalkulle tuottotavoitteen sijoitussuunnitelman hyväksymisen yhteydessä. Keskimääräisenä tuottotavoitteena tulee olla vähintään kaupungin pitkäaikaisesta vieraasta pääomasta maksama keskikorko.

8. Toimintakäytäntö

Tytäryhteisö laatii kiinteistökehityshankkeesta kirjallisen hakemuksen, johon sisältyy:

- hankkeen kuvaus ja tavoitteet;
- perustelut hankkeen merkityksestä kaupungin elinvoimalle ja strategialle;
- rahoitussuunnitelma (kokonaiskustannukset, haettu rahaston osuus, muu rahoitus);
- rahoituksen vastineeksi tarjottavat vakuudet;
- arvio hankkeen taloudellisista ja toiminnallisista vaikutuksista;
- riskianalyysi ja riskienhallintasuunnitelma;
- aikataulu ja toteutusvastuut.

Hakemus käsitellään tytäryhteisön hallituksessa ennen sen toimittamista kaupungille.

Hallinto- ja elinvoimapalvelut arvioi hakemuksen pohjalta hankkeen rahoitus-, toteutus- ja markkinariskit ja valmistelee asian kaupunginhallituksen ja valtuuston päätöksentekoon. Hankkeesta pyydetään tarvittaessa lisäselvitykset tytäryhteisöltä ja ulkopuolisilta asiantuntijoilta. Tytäryhteisön kanssa neuvotellaan hankekohtaisista ehdoista, joilla kaupungin toimialasijoitus suhteutetaan hankkeen kokonaishyötyihin ja riskitasoon.

Konsernijohto eli kaupunginhallitus ja kaupunginjohtaja vastaa omistajaohjauksesta, jolla huolehditaan siitä, että kunnan tytäryhteisöjen toiminnassa otetaan huomioon kuntakonsernin kokonaisuus. Rahoituksen saaneen tytäryhteisön on raportoitava hankkeen etenemisestä konsernijohtolle vähintään puolivuositain. Raportoinnin tulee sisältää taloudellinen seuranta, aikataulun toteutuminen ja arvio hankkeen elinvoimavaikutuksista.

Valtuusto päättää toimialasijoitusten tekemisestä ja seuraa rahaston toimintaa vuosittain tilinpäätöksen yhteydessä.

Tarkastuslautakunta ja tilintarkastaja seuraavat rahaston hallinnointia osana kaupungin normaalia tarkastusprosessia.

9. Voimaantulo ja päivitys

Rahastosääntö tulee voimaan valtuuston hyväksytyä sen.

Rahastosääntö tarkistetaan vähintään kerran valtuustokaudessa ja aina, kun kaupungin strategia tai konserniohjausmalli muuttuu tai asiaan sovellettava lainsäädäntö tai viranomaisohjeistus muuttuu.