

Viitasaaren kaupungin kiinteistökehitysrahaston perustaminen

Kaupunginhallitus 22.09.2025 § 227
512/02.02.05/2025

Tausta

Viitasaaren kaupunginvaltuusto on valtuustoseminaareissaan keskustellut kaupunkikonsernin lähitulevaisuuden elinvoimainvestoinneista ja niiden rahoittamisesta. Emon tase on vahva ja kaupungilla on sijoitettuna merkittävä sijoitusomaisuus. Kaupunkistrategian yhtenä päämääränä on vireä elinkeinoelämä ja monipuolinen työpaikkatarjonta elinvoiman tukijalkana. Kaupunkistrategiassa kaupungin arvoihin on kirjattu rohkeus, avoimuus ja vastuullisuus.

Evästysten pohjalta on viranhaltijavalmisteluna valmisteltu esitys Viitasaaren kiinteistökehitysrahastosta, jonka tarkoituksena on rahoittaa ja mahdollistaa kaupunkikonsernin tulevia elinvoimainvestointeja.

Viitasaaren kaupunginvaltuusto on 12.12.2022 hyväksynyt kaupungin rahoitus- ja sijoitustoiminnan periaatteet, jotka tullaan päivittämään loppuvuoden aikana vastamaan muuttunutta toimintaympäristöä.

Viitasaaren kiinteistökehitysrahasto

Kunnat voivat perustaa vapaaehtoisia rahastoja esimerkiksi 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 on mahdollista 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.

Pohjaehdotuksena on, että 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 olisi:

- tukea kaupungin kokonaan 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 kassavarojen sijoituksiin. Toiminnassa noudatetaan valtuuston hyväksymiä rahoitus- ja sijoitustoiminnan periaatteita. Toimialasijoituksen tekeminen edellyttää aina valtuuston erillistä päätöstä. Kassavarojen 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 avustuksia. Toimialasijoituksina tehtävää antolainausta rahoitetaan kassavarojen sijoitussalkkua purkamalla tai lainanotolla rahastoon.

Rahaston toiminnan tulos lisää tai vähentää rahaston pääomaa ja sijoitustoimintaan käytettävissä olevia varoja. Rahaston sijoitussalkun tulee aina vastata suuruudeltaan vähintään rahastosta toimialasijoituksina myönnettyjen takausvastuiden määrää.

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

Rahaston varoja voidaan käyttää lainanantoon, takauksiin ja avustuksiin niissä puitteissa, missä yritystuki- ja muu lainsäädäntö, kaupungin konserniohjaus ja talousohjeet sen sallivat. Rahastoa käytetään ainoastaan kaupunginvaltuuston päätöksellä.

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.

Rahoitusta myönnettäessä noudatetaan varovaisuuden periaatteita. Hyvän hallinnon mukainen varovaisuuden periaate tarkoittaa, että 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.

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.

Rahastovarojen sijoittaminen

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 velvoitteet 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.

Riskit ja hakuprosessi

Kuntalain mukaan kaupunki ei saa myöntää lainaa tai takausta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Taloudellista riskiä arvioidaan tapauskohtaisesti jokaisessa laina- tai takauspäätöksessä. Riskin merkittävyyttä arvioidaan sen pohjalta, vaarantaako riskin toteutuminen kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Lainojen ja takausten hinnoittelu ja sopimusehdot tehdään kuntalaki, soveltuva muu kansallinen lainsäädäntö sekä EU:n valtiontukea koskevat säännöt huomioon ottaen.

Hakemus rahastosta tehdään tytäryhteisön toimesta kirjallisesti. Hakemuksesta tulee ilmetä hankkeen kuvaus ja tavoitteet, perustelut hankkeen merkityksestä kaupungin elinvoimalle ja strategialle, rahoitussuunnitelma, arvio hankkeen taloudellisista ja toiminnallisista vaikutuksista, riskianalyysi ja riskienhallintasuunnitelma sekä aikataulu- ja toteutusvastuut. Hakemukset toimitetaan kaupungin elinvoimapalveluille, jossa ne valmistellaan kaupunginvaltuuston päätöksentekoa varten.

Raportointi rahaston varojen käytöstä

Rahoituksen saaneen tytäryhteisön on raportoitava hankkeen etenemisestä vähintään puolivuositain konserniohjaukselle. Raportoinnin tulee sisältää taloudellinen seuranta, aikataulun toteutuminen ja arvio hankkeen elinvoimavaikutuksista.

Tilinpäätöksen yhteyteen laaditaan vuosittain erillinen koonti rahaston käytöstä.

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.

Oheismateriaali:

- Kiinteistökehitysrahaston rahastosääntö

Lisätiedot: Kaupunginjohtaja Helena Vuopionperä-Kovanen, helena.vuopionpera-kovanen@viitasaari.fi, puh. 050 307 6114 ja talous- ja tietohallintojohtaja Salla Manni, salla.manni@viitasaari.fi, puh. 040 579 8702

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että:

- 1.) Viitasaaren kaupungin taseeseen perustetaan erillisenä taseyksikkönä kiinteistökehitysrahasto, jonka alkupääomaksi siirretään 6.000.000 euroa edellisiltä tilikausilta kertynyttä ylijäämää ja sitä vastaava määrä kaupungin sijoitusvarallisuutta.
- 2.) kaupunginvaltuusto hyväksyy rahastosäännön.

Päätös

Hyväksyttiin.

Merkitään pöytäkirjaan, että talous- ja tietohallintojohtaja Salla Manni esitteli asiaa kokouksessa ja oli paikalla kokouksessa klo 16:16 – 17:02.

Merkitään pöytäkirjaan, että kaupunginjohtaja Helena Vuopionperä-Kovanen esitteli kaupungin kiinteistökehitysrahaston perustamista kokouksessa.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Jatkokäsittelyyn kaupunginvaltuustoon 6.10.2025