

De minimis -avustuksen myöntäminen Viitasaaren Vuokra-Asunnot Oy:lle

Kaupunginhallitus 11.05.2026 § 91

Tausta

Kuntalain (410/2015) 14 §:n mukaan valtuusto päättää varallisuuden hoidon sekä rahoitus- ja sijoitustoiminnan perusteista. Säännöksen tarkoituksena on korostaa valtuuston roolia kunnan varallisuuden hoitoa sekä rahoitus- ja sijoitustoimintaa koskevassa päätöksenteossa ja taloudellisten riskien hallinnassa. Kunnan varallisuuden hoidon sekä rahoitus- ja sijoitustoiminnan tulisi perustua kuntastrategiaan ja palvelujen tavoitteiden toteutumista.

Rahoitustoiminnalla tarkoitetaan kaupungin rahoituksen hankintaa ja siihen liittyvää riskienhallintaa sekä rahoituksen tai takausten myöntämistä. Kuntalaissa säädetään edellytyksistä, joilla kunta voi myöntää lainaa, takauksia tai muita vakuuksia toisen velasta tai muusta sitoumuksesta.

Viitasaaren kaupunki omistaa kokonaisuudessaan Viitasaaren Vuokra-Asunnot Oy -nimisen yhtiön. Yhtiö harjoittaa taloudellista toimintaa, minkä vuoksi kaupungin yhtiölle myöntämää tukea arvioidaan Euroopan unionin valtioneuvoston päätöksen näkökulmasta.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 artiklan mukaan jäsenvaltion myöntämä tai valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei lähtökohtaisesti sovellu sisämarkkinoille.

Komission asetuksen (EU) 2023/2831 mukaisesti vähämerkityksinen eli de minimis -tuki ei kuitenkaan täytä kaikkia SEUT 107(1) artiklan mukaisia valtiontuen tunnusmerkkejä, mikäli yksittäiselle yritykselle myönnettävän de minimis -tuen kokonaismäärä ei ylitä 300 000 euroa kuluvaan ja kahden edeltävän verovuoden aikana.

VVA Oy on toimittanut kaupungille selvityksen sille kuluvaan ja kahden edeltävän verovuoden aikana myönnettyistä de minimis -tuista. Toimitetun selvityksen perusteella nyt myönnettäväksi esitettävä 270 000 euron tuki ei ylitä asetuksen mukaista enimmäismäärää.

Avustus esitetään myönnettäväksi tilapäisenä korottomana lainana tytäryhtiön toiminnan vakauttamisen rahoittamiseen siten, että se kohdennetaan kaupungin (emon) takaamien lainojen lyhennyksiin ja korkoihin. Tytäryhtiöltä edellytetään osana talouden tervehdyttämishjelmaa suunnitelmaa kaupungin nyt myöntämän tilapäisen lainan takaisinmaksusta seuraavien kolmen vuoden aikana.

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. Tässä tilanteessa lienee katsottava merkittävän taloudellisen riskin sisältyvän siihen, että tilapäistä lainaa ei maksuvaikeuksissa olevalle tytäryhtiölle myönnettäisi ja lainat lankeaisivat takaajan maksettavaksi kokonaisuudessaan.

Tuen arvioidaan olevan kaupungin strategisten tavoitteiden sekä konserniohjauksen mukaista, huomioiden myös kaupunginvaltuuston 9.2.2026 §:ssä 4 hyväksymät rahoitus- ja sijoitustoiminnan ohjeet.

Kaupungin näkemyksen mukaan:

- tuen myöntämiselle on kaupungin toimintaan ja konsernirakenteeseen liittyvät perusteet,
- tuki täyttää komission asetuksen (EU) 2023/2831 mukaiset de minimis -tuen edellytykset,
- yhtiö on antanut tarvittavan selvityksen aiemmin saamastaan de minimis -tuesta, ja
- tuen myöntäminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

1.1.2026 alkaen tuen myöntäjien tulee tallentaa uudet de minimis -tukia koskevat tiedot Euroopan komission keskitettyyn rekisteriin. Tiedot tulee tallettaa rekisteriin 20 työpäivän kuluessa tuen myöntämisestä. Mikäli tukea ei ole raportoitu rekisteriin ajallaan, katsotaan tuen olevan laitton valtiontuki.

Myönnettävä tuki mahdollistaa VVA Oy -yhtiön toiminnan vakauttamisen ja turvaa sen lainojen maksukyvyyn. Päätöksellä arvioidaan olevan positiivinen vaikutus kaupungin elinvoimaan, palveluiden saatavuuteen ja konserniyhtiön toimintaedellytyksiin.

Viitasaaren Vuokra-Asunnot Oy:n tilanne

VVA Oy on kaupungin sataprosenttisesti omistama tytäryhtiö. Yhtiö on lähestynyt emoa liittyen talouden tasapainoon liittyviin haasteisiin ja yhtiön kanssa on keskusteltu de minimis -tuen käyttämisestä osana yhtiön tervehdyttämistä nopealla ajanjaksolla. Yhtiön taloudellisen tilanteen heikentymisen taustalla ovat muun muassa alhainen vuokrausaste, korkeat energiakustannukset sekä kohonneet kiinteistönhoidon kustannukset. Yhtiö on ryhtynyt aktiivisiin talouden tasapainottamisen toimenpiteisiin operatiivisesti.

Viitasaaren Vuokra-Asunnot Oy:n omistajastrategia

| Tehtävä | Turvata Viitasaaren kaupungin alueen monipuolinen ja kohtuuhintainen vuokra-asuntotarjonta | Kaupungilla on merkittävä rooli olla omistajana, sillä yksityiset vuokramarkkinat eivät riitä vastaamaan asuntotarpeeseen. |
|-------------------------------|--|---|
| Omistajastrateginen tahtotila | Yhtiötä tulee kehittää ja kunnallisen vuokra-asumisen mainetta parantaa aktiivisilla toimilla ja asiakaslähtöisesti. Kaupunkistrategian visio ohjaa myös tytäryhtiötä. | Omistajan tahtotila on turvata yhtiön taloudelliset mahdollisuudet selviytyä asuntotuotannosta sekä tukea yhtiötä myös uudisrakentamiseen liittyvissä investoinneissa. |
| Omistamisen riskit | Taloudelliset riskit, joilla vaikutus konsernin kantokykyyntä sekä alhainen vuokrausaste. | Riskien minimoimiseksi tarvitaan selkeää omistajaohjausta ja vahva substanssiosaaminen yhtiön hallinnolta ja operatiiviselta johdolta. Lisäksi tarvitaan suunnitelmallisuutta taloudenpitoon sekä sitoutumista strategiaan tavoitteisiin. |
| Kehittämistavoitteet | Omistaja-arvon kehittyminen, maineen ja viestinnän sekä kiinteistöjen arvon kehittyminen. Hallituksen jäsenillä tulee olla yhtiön toimialaan liittyvää erityisosaamista. | Toiminnan tulee vastata 2030-luvun asuntotarpeisiin. |

Oheismateriaali:

- Diaesitys ja tervehdyttämisen suunnitelma 11.5.2026
- Selvitys maksetuista de minimis -tuista

- Kaupunginhallituksen 7.3.2022 § 35 pöytäkirjaote
- Kaupunginhallituksen 5.9.2022 § 171 pöytäkirjaote
- Kaupunginhallituksen 11.12.2023 § 282 pöytäkirjaote

Lisätiedot: Kaupunginjohtaja Helena Vuopionperä-Kovanen, puh. 050 307 6114, helena.vuopionpera-kovanen@viitasaari.fi

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se:

1. myöntää Viitasaaren Vuokra-Asunnot Oy:lle 270 000 euron suuruisen tilapäisen korottoman lainan de minimis -avustuksen muodossa, jolla yhtiö turvaa kaupungin takaamien lainojen lyhennyksiin ja korkoihin liittyvän maksukyvyn, edellyttäen, että yhtiö noudattaa tarkasti laadittua suunnitelmaa yhtiön talouden tervehtymisestä ja laatii suunnitelman tilapäisen lainan takaisinmaksusta seuraavien kolmen vuoden aikana;
2. toteaa, että avustus myönnetään komission asetuksen (EU) 2023/2831 mukaisena vähämerkityksisenä tukena (de minimis);
3. toteaa, että yhtiön kaupungille toimittaman selvityksen perusteella de minimis -tukien enimmäismäärä ei ylitä;
4. velvoittaa yhtiön säilyttämään de minimis -tukea koskevat asiakirjat Euroopan unionin valtioneuvoston edellyttämällä tavalla; sekä
5. oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään päätöksen toimeenpanoon liittyvät tekniset täsmennykset.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

Merkitään pöytäkirjaan, että toimitusjohtaja Juha Jääskelä oli paikalla kokouksessa klo 16:12 – 16:49 ja esitteli asiaa kokouksessa.

Merkitään pöytäkirjaan, että talous- ja tietohallintojohtaja oli paikalla kokouksessa klo 16:31 – 16:49 ja poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Jatkokesittelyyn kaupunginhallitukseen

Kaupunginhallitus 25.05.2026 § 112
203/02.02.01.00/2026

Valmistelussa on jatkoselvitetty erilaisia vaihtoehtoja de minimis -avustuksen käyttöön Viitasaaren Vuokra-asunnot Oy:n tilanteen tukemisessa.

Vaihtoehto 1: avustus

Kaupunki harkitsee 270.000 euron avustuksen myöntämistä yritykselle toukokuussa 2026. Avustuksen ehtona yritykseltä edellytetään toiminnan tervehtymissuunnitelmaa ja sen noudattamista.

Yritykseltä ei edellytetä avustuksen takaisinmaksua.

Järjestelyn tavoitteena on turvata kaupungin takaamien lainojen lyhennyksiin ja korkoihin liittyvä maksukyky. Järjestely on kaupunkikonsernin kannalta edullinen, koska turvaa tytäryhtiön maksuvalmiutta emon takaamiin lainoihin. Järjestely on yksinkertainen sekä saajalle että maksajalle.

Vaihtoehdon haitat: Rahoituksen järjestäminen edellyttää kaupungilta lainanottoa tai sijoitusten purkamista. Järjestely on kaupungille epäedullinen, koska se on vastikkeetonta rahansiirtoa tytäryhtiölle. Kaupunkiemo velkaantuu tytäryhtiön puolesta.

| Laskelma de minimis -tuesta | Tuki |
|--|-------------------|
| Myönnettävä avustus | 270 000,00 |
| Yrityksen aikaisemmin saama de minimis -tuki (ilmoitus 7.5.2026) | 5 610,00 |
| Yrityksen de minimis -tuet yhteensä | 275 610,00 |

Vaihtoehto 2: laina / koroton

Kaupunki harkitsee 270.000 euron tilapäisen korottoman ja vakuudettoman lainan myöntämistä yritykselle toukokuussa 2026. Yritykseltä edellytetään toiminnan tervehdyttämissuunnitelmaa ja sen noudattamista sekä lainan takaisinmaksusuunnitelmaa. Järjestelyn tavoitteena on turvata kaupungin takaamien lainojen lyhennyksiin ja korkoihin liittyvä maksukyky.

| Tukielementin laskenta | | |
|------------------------|--|------------------|
| Vuosi | Laskenta | Tukielementti |
| 1 vuosi | $\text{laskenta} = (\text{lainamäärä} * \text{korkohyöty}) / (1 + \text{referenssikorko} + 1\%)$ | 22 737,67 |
| 2 vuosi | $\text{laskenta} = (\text{lainamäärä} * \text{korkohyöty}) / (1 + \text{referenssikorko} + 1\%)^2$ | 22 034,76 |
| 3 vuosi | $\text{laskenta} = (\text{lainamäärä} * \text{korkohyöty}) / (1 + \text{referenssikorko} + 1\%)^3$ | 21 353,58 |
| | Tuen määrä | 66 126,01 |
| | Yrityksen aikaisemmin saama de minimis -tuki (ilmoitus 7.5.2026) | 5 610,00 |
| | Yrityksen de minimis -tuet yhteensä | 71 736,01 |

Haitat ja hyödyt:

Järjestely on kaupunkikonsernin kannalta edullinen, koska turvaa tytäryhtiön maksuvalmiutta emon takaamiin lainoihin. Takaisinmaksuvelvoite korostaa järjestelyn tilapäistä luonnetta ja kannustaa tytäryhtiötä talouden tervehdyttämiseen. Rahoituksen järjestäminen edellyttää kaupungilta lainanottoa tai sijoitusten purkamista. Järjestely on kaupungille epäedullinen, koska takaisinmaksu koskee vain lainan pääomaa. Kaupunkiemo ei saa tytäryhtiöltä vastinetta vaan häviää lainanhoitokulujen ja / tai sijoitustuoton verran. Lisäksi huomioitavaa on tulkinnallinen epävarmuus, tulisiko koroton ja vakuudeton laina tulkita avustukseksi.

Vaihtoehto 3: laina / korollinen

Kaupunki harkitsee 270.000 euron tilapäisen korollisen ja vakuudettoman lainan myöntämistä yritykselle toukokuussa 2026. Korkoperusteena käytetään euribor 3 kk viitekorkoa, joka vastaa kaupungin oman rahanhankinnan hintaa. Yritykseltä edellytetään toiminnan tervehdyttämissuunnitelmaa ja sen noudattamista sekä lainan takaisinmaksusuunnitelmaa. Järjestelyn tavoitteena on turvata kaupungin takaamien lainojen lyhennyksiin ja korkoihin liittyvä maksukyky.

| Tukielementin laskenta | | |
|------------------------|--|------------------|
| Vuosi | Laskenta | Tukielementti |
| 1 vuosi | $\text{laskenta} = (\text{lainamäärä} * \text{korkohyöty}) / (1 + \text{referenssikorko} + 1\%)$ | 16 840,00 |
| 2 vuosi | $\text{laskenta} = (\text{lainamäärä} * \text{korkohyöty}) / (1 + \text{referenssikorko} + 1\%)^2$ | 16 319,41 |
| 3 vuosi | $\text{laskenta} = (\text{lainamäärä} * \text{korkohyöty}) / (1 + \text{referenssikorko} + 1\%)^3$ | 15 814,92 |
| | Tuen määrä | 48 974,34 |
| | Yrityksen aikaisemmin saama de minimis -tuki (ilmoitus 7.5.2026) | 5 610,00 |
| | Yrityksen de minimis -tuet yhteensä | 54 584,34 |

Vaihtoehdon haitat ja hyödyt:

Järjestely on kaupunkikonsernin kannalta edullinen, koska turvaa tytäryhtiön maksuvalmiutta emon takaamiin lainoihin. Takaisinmaksuvelvoite korostaa järjestelyn tilapäistä luonnetta ja kannustaa tytäryhtiötä talouden tervehtyttämiseen. Kaupunkiemo saa tytäryhtiöltä vastinetta järjestämälleen rahoitukselle. Tytäryhtiö saa emolta edullista rahoitusta. Haittapuolina on, että rahoituksen järjestäminen edellyttää kaupungilta lainanottoa tai sijoitusten purkamista. Vaihtoehtoiskustannus kaupunkiemolle on lainasta saatavan koron ja tavoitteen mukaisen sijoitustuoton erotus.

Lisätiedot: Kaupunginjohtaja Helena Vuopionperä-Kovanen, puh. 050 307 6114, helena.vuopionpera-kovanen@viitasaari.fi

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se:

1. myöntää Viitasaaren Vuokra-Asunnot Oy:lle 270 000 euron suuruisen vaihtoehto 1 mukaisen de minimis -avustuksen, jolla yhtiö turvaa kaupungin takaamien lainojen lyhennyksiin ja korkoihin liittyvän maksukyvyyn, edellyttäen, että yhtiö noudattaa tarkasti laadittua suunnitelmaa yhtiön talouden tervehtyttämisestä;
2. toteaa, että avustus myönnetään komission asetuksen (EU) 2023/2831 mukaisena vähämerkityksisenä tukena (de minimis);
3. toteaa, että yhtiön kaupungille toimittaman selvityksen perusteella de minimis -tukien enimmäismäärä ei ylity;
4. velvoittaa yhtiön säilyttämään de minimis -tukea koskevat asiakirjat Euroopan unionin valtioneuvoston edellyttämällä tavalla; sekä
5. oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään päätöksen toimeenpanoon liittyvät tekniset täsmennykset.

Päätös

Hyväksyttiin.

Merkitään pöytäkirjaan, että kaupunginjohtaja Helena Vuopionperä-Kovanen esitteli asiaa kokouksessa.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Jatkokäsittelyyn kaupunginvaltuustoon