

Kiinteistö Oy Tampereen Ylioppilastalon perustaminen ja takauksen myöntäminen yhtiön lainarahoitukselle

SASKY/2026/32

Yhtymähallitus 18.02.2026 § 15

Valmistelija Kuntayhtymäjohtaja Antti Lahti, hallintojohtaja Jukka Tapiola sekä talouspäälikkö Aki Kärki

Lisätietoja antaa Kuntayhtymäjohtaja Antti Lahti, puh. 050 340 6221, antti.lahti@sasky.fi

Päätös

Hyväksyttiin.

Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Päätösehdotus

Yhtymähallitus päättää esittää yhtymäkokoukselle seuraavaa:

1) yhtymäkokous päättää hyväksyä Kiinteistö Oy Tampereen Ylioppilastalon perustamisen liitteenä olevan perustamissopimuksen ja sen liitteenä olevan yhtiöjärjestyksen mukaisesti,

2) yhtymäkokous päättää merkitä Kiinteistö Oy Tampereen Ylioppilastalon osakkeita yhteensä 850 kappaletta merkitsemällä perustettavan yhtiön osakepääomaan yhteensä 85.000 euroa ja sijoitetun vapaan oman pääoman (SVOP) rahastoon yhteensä 1.445.000 euroa,

3) yhtymäkokous päättää myöntää täytetakauksen kiinteistöosakeyhtiön tarvitsemalle kiinteistön peruskorjaamiseen ja -parannukseen haettavalle enintään 3.000.000 euron lainalle siten, että takaus on enintään 80 % lainasummasta 30 vuoden laina-ajalla ehdolla, että kiinteistöosakeyhtiö käyttää lainan ensisijaisena vakuutena hankittavaa Yo-talon kiinteistöä,

4) yhtymäkokous päättää, että perittävä takausprovisio on markkinaehtoisien rahoituksen marginaalin ja SASKY koulutuskuntayhtymän myöntämällä takauksella saatavan rahoituksen marginaalien välinen erotus,

5) yhtymäkokous päättää edellyttää ja hyväksyä kuntayhtymän antaman takauksen vastavakuudeksi Yo-talon kiinteistön jälkipanttauksen,

6) yhtymäkokous tarkastaa tämän pykälän kokouksessa.

Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Esittelijä Yhtymähallituksen puheenjohtaja Juhani Seppälä

Kokouskäsittely Kuntayhtymäjohtaja Antti Lahti ja hallintojohtaja Jukka Tapiola ilmoittivat olevansa esteellisiä asiassa. Esteellisyys todettiin hallintolain 28.1 § 5 kohdan perusteella (yhteisöjäävi).

Yhtymähallituksen puheenjohtaja keskeytti kokouksen ajalle klo 16:25-16:54. Yhtymähallitus kuuli kuntayhtymäjohtaja Antti Lahtea, hallintojohtaja

Jukka Tapiolaa ja talouspäälikkö Aki Kärkeä asiantuntijoina kokoustauolla klo 16:25-16:54 ja he poistuivat kokouksesta keskustelun ja päätöksenteon ajaksi.

Puheenjohtaja Juhani Seppälä toimi esittelijänä ja pöytäkirjanpitäjänä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon aikana.

Perustelut

SASKY koulutuskuntayhtymä on yhteistyössä Aleksin Ravintolat Oy:n ja Partnos Oy:n kanssa neuvotellut kiinteistöosakeyhtiön perustamisesta.

Tarkoituksena on, että perustettava kiinteistöosakeyhtiö ostaa SASKY koulutuskuntayhtymän omistaman Yo-talo nimisen kiinteistön ja piharakennuksen (kiinteistötunnus 837-102-13-29). Yhtymähallituksen tehtävänä on päättää kuntayhtymän kiinteistöjen myymisestä lukuun ottamatta sellaisia, jotka vaikuttavat peruspääomaan.

SASKY koulutuskuntayhtymän omistama Yo-talon kiinteistö on perusteltua yhtiöittää, koska koulutuskuntayhtymä vuokraa osaa kiinteistön toimitiloista yksityiselle elinkeinonharjoittajalle. Saskyn näkökulmasta asiassa täyttyy kuntalain 126 §:n mukainen yhtiöittämisvelvoite ja lisäksi Saskyn tulee huomioida kilpailulain säännökset koskien kilpailun tasapuolisuuden turvaamista julkisen ja yksityisen elinkeinotoiminnan välillä. Yhtiöittämisen kautta on tarkoitus vahvistaa myös eri toimijoiden välistä työelämäkumppanuutta.

Liitteenä olevan yhtiöjärjestyksen mukaisesti kiinteistöosakeyhtiön toimialana on omistaa ja hallita Tampereen kaupungissa, osoitteessa Kauppakatu 10 sijaitsevaa tonttia (kiinteistötunnus 837-102-13-29) sekä sillä olevaa Yo-talo -nimistä rakennusta ja piharakennusta sekä vuokrata kiinteistöllä olevia rakennuksia sekä niissä olevia tiloja.

Kiinteistön tiloja tullaan jatkossa vuokraamaan SASKY Tampereen palvelualan ammattiopiston oppilaitoskäyttöön ja yksityiselle elinkeinonharjoittajalle.

Perustettavan Kiinteistö Oy Tampereen Ylioppilastalon osakkeiden lukumäärä on yhteensä tuhat (1.000) osaketta, ja niiden omistajuus jakautuu seuraavasti: SASKY koulutuskuntayhtymä kahdeksansataaviisikymmentä (850) osaketta, Partnos Oy satakaksikymmentä (120) osaketta ja Aleksin Ravintolat Oy kolmekymmentä (30) osaketta.

Kustakin osakkeesta on maksettava yhtiölle tuhatkahdeksansataa (1.800) euroa eli yhteensä miljoonakahdeksansataatuhatta (1.800.000) euroa. Merkintähinnasta merkitään sata (100) euroa/osake eli yhteensä satatuhatta (100.000) euroa osakepääomaan ja tuhatseitsemänsataa (1.700) euroa/osake eli yhteensä miljoonaseitsemänsataatuhatta (1.700.000) euroa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

SASKY koulutuskuntayhtymä merkitsee Kiinteistö Oy Tampereen Ylioppilastalon osakkeita yhteensä kahdeksansataaviisikymmentä (850) kappaletta merkitsemällä perustettavan yhtiön osakepääomaan yhteensä kahdeksankymmentäviisituhatta (85.000) euroa ja sijoitetun vapaan oman

pääoman (SVOP) rahastoon yhteensä miljoonaneljäsataneljäkymmentäviisituhatta (1.445.000) euroa eli yhteensä miljoonaviisisataakolmekymmentätuhatta (1.530.000) euroa.

Kiinteistöosaakeyhtiön on pääomituksen lisäksi haettava ulkopuolista rahoitusta Yo-talon peruskorjauksen ja -parannuksen toteuttamiseen. Arviolaskelmien mukaan ulkopuolista rahoitusta tarvitaan enintään kolmemiljoonaa (3.000.000) euroa. SASKY koulutuskuntayhtymä takaa yhtiön ottaman lainan täytetakauksena siten, että takaus on enintään 80 % lainasummasta 30 vuoden laina-ajalla. SASKY koulutuskuntayhtymän takauksen ehtona on, että perustettava kiinteistöosaakeyhtiö käyttää lainan ensisijaisena vakuutena hankittavaa Yo-talon kiinteistöä.

Takauksen myöntämisen edellytykset

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." Lisäksi kuntalain 129 §:n mukaan "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".

Takauksen myöntämisessä kuntayhtymän tulee ottaa huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. Kaikissa tilanteissa kuntayhtymän tulee ottaa huomioon EU:n valtiontukisäännökset. Erityisen tärkeää on huomata, että valtiontukisäännökset on otettava huomioon myös niissä tilanteissa, missä takaus annetaan kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan kuntakonserniin kuuluvan yhteisön tai kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa olevan yhteisön velasta tai sitoumuksesta, jottei kilpailuolosuhteita vääristetä.

EU:n valtiontukisääntelyyn liittyen komission antaman tiedonannon (2008/C 155/02) kohdan 3.2 mukaan seuraavien edellytysten täyttäminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen 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

SASKY koulutuskuntayhtymän omistajapolitiikka ja konserniohjeen (yhtymäkokous 30.11.2017) mukaan SASKY koulutuskuntayhtymä voi myöntää omavelkaisen takauksen tytäryhtiönsä tai osakkuusyhtiönsä

taikka kuntayhtymän peruspalveluiden järjestämiseen osallistuvan muun yhteisön rahalaitoslainalle seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- yhtiön ja yhteisön tulee kuulua Sasky-konsernin määräysvaltaan
- takaus voidaan myöntää vain siinä tapauksessa, että siihen ei sisälly merkittävää taloudellista riskiä
- omavelkainen takaus voidaan myöntää kuntayhtymän tytäryhtiölle koko tarvittavan rahalaitoslainan määrälle
- takauksesta peritään markkinaehtoinen takausprovisio.

Perustettava kiinteistösaakeyhtiö kuuluu Sasky-konsernin määräysvaltaan. Saskyn omistusosuus perustettavasta kiinteistösaakeyhtiöstä on perustamisvaiheessa 85 %, Partnos Oy:n omistusosuus 12 % ja Aleksin Ravintolat Oy:n 3 %. Perustettavan kiinteistösaakeyhtiön viidestä hallituspaikasta SASKY koulutuskuntayhtymälle kuuluu kolme (3), Partnos Oy:lle yksi (1) ja Aleksin Ravintolat Oy:lle yksi (1).

Myönnettävä takaus ei vaaranna SASKY koulutuskuntayhtymän kykyä vastata lakisääteisistä tehtävistä, eikä takauksen myöntämiseen sisälly merkittävää taloudellista riskiä. SASKY koulutuskuntayhtymän takaus ei kata missään vaiheessa enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä. Kuntayhtymän täytetakaus on asetettu olemaan enintään 80 % lainasummasta koko 30 vuoden laina-ajalla. SASKY koulutuskuntayhtymä perii takauksesta markkinaehtoisien takausprovisio. Takausprovisio katsotaan vastaavan suuruudeltaan sitä etua, mitä yhtiö saa lainan marginaalissa kuntayhtymän takauksen johdosta. Takausprovisio määritellään markkinaehtoisien rahoituksen ja takauksen sisältävän rahoituksen erotuksesta.

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että takaus ei sisällä kiellettyä valtiontukea. Kiinteistö Oy Tampereen Ylioppilastalon lainan takaaminen luo edellytykset Yo-talon kiinteistön peruskorjaamiselle ja -parannukselle sekä sitä kautta Saskyn oppilaitostiloiksi suunniteltujen tilojen käyttöönotolle ja työelämäkumppanuuden vahvistamiselle.

Kiinteistösaakeyhtiön osakkaat laativat erillisen osakassopimuksen, jonka hyväksymisestä päättää myöhemmin yhtymähallitus.

SASKY koulutuskuntayhtymän perussopimuksen 9 §:n 2 mom. 8-kohdan mukaan yhtymäkokouksen tehtävänä on päättää takaussitoumuksen tai muun vakuuden antamisesta toisen velasta sekä 10-kohdan mukaan muista yhtymähallituksen esittämistä asioista.

Liitteenä on kiinteistösaakeyhtiön perustamissopimus ja yhtiöjärjestys.

Tiedoksi

Kiinteistö Oy Tampereen Ylioppilastalo, kuntayhtymäjohtaja, ammatillisen koulutuksen johtaja, hallintojohtaja, talouspäällikkö

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

