Maauimalan korttelin kerrostalon rahoitus

Khall 9.11.2026
835/02.05.06/2026

Valmistelu konsernipalvelujohtaja Vesa Urtti p. 0400 447 383

Kiinteistö Oy Jämsänmäki on valmistellut uuden vuokrakerrostalon rakentamista maauimalan länsipuolelle korttelin 44 tontille 2. Kaupunginhallitus on aiemmin antanut myönteisen ennakkokannan hankkeen jatkovalmistelulle. Tontille voidaan toteuttaa noin 1 200 kerrosneliömetrin laajuinen rakennus, johon voidaan sijoittaa yli 20 asuntoa.

Hankkeen alustava kustannusarvio on noin 3,5 miljoonaa euroa ja hankkeen enimmäiskustannukseksi esitetään 3,6 miljoonaa euroa. Käydyn markkinavuoropuhelun perusteella kustannustasoa pidetään realistisena, mutta sen saavuttaminen edellyttää kustannustehokasta suunnittelua ja onnistunutta kilpailutusta. Investointikustannusten hallinta on keskeistä, koska kustannustaso vaikuttaa suoraan asuntojen vuokratasoon ja vuokrattavuuteen.

Yhtiön hallitus on käsitellyt hankkeen päivitetyt viitesuunnitelmat. Suunnitelmissa on parannettu tilatehokkuutta ja lisätty vuokrattavan asuinpinta-alan osuutta sekä tarkennettu asuntojen toimivuutta ja teknisiä ratkaisuja. Jatkosuunnittelussa sovitetaan yhteen kustannustehokkuus, asumisen laatu, pitkäaikainen käyttökelpoisuus ja vastuullinen rakentaminen.

Hankkeen rahoitus muodostuu kaupungin 400 000 euron sijoituksesta yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (SVOP) sekä enintään 3 200 000 euron pitkäaikaisesta lainarahoituksesta. Lainan takaisinmaksuaika on enintään 40 vuotta ja lainan lopulliset ehdot määräytyvät rahoituskilpailutuksen perusteella.

Kaupunki antaa lainalle 100 prosentin omavelkaisen takauksen. Kaupungin takauksen vastavakuudeksi asetetaan korttelin 44 tonttiin 2 kohdistuva Kiinteistö Oy Jämsänmäen vuokraoikeus tontille rakennettavine rakennuksineen. Vastavakuus toteutetaan vuokraoikeuteen ja sillä sijaitseviin rakennuksiin vahvistettavilla kiinnityksillä ja panttikirjojen panttauksella kaupungille. Vastavakuuden tulee olla kuntalain 129 §:ssä tarkoitetulla tavalla riittävä suhteessa kaupungin takausvastuuseen.

Takauksesta esitetään perittäväksi vuosittain 0,2 prosentin takausprovisio kulloinkin jäljellä olevalle taatulle lainapääomalle. Takauksen mahdollisesti sisältämä taloudellinen etu otetaan huomioon hankkeen EU:n valtiontukiarvioinnissa ja jäljempänä kuvatussa SGEI-korvauksessa.

Mikäli hankkeen rahoitus ja kaupungin takaus hyväksytään, yhtiö voi käynnistää hankkeen kilpailutuksen valmistelun. Kilpailutuksen

käynnistämisen edellytykset ja yhtiön hallituksen toimivalta kuvataan päätösesityksen lopussa.

Kuntalain 129 §:n mukainen arviointi

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä takaus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä eikä siihen saa sisältyä merkittävää taloudellista riskiä. Kunnan edut tulee lisäksi turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla.

Kiinteistö Oy Jämsänmäki kuuluu kokonaisuudessaan Jämsän kaupunkikonserniin ja toteuttaa kaupungin asunto- ja elinvoimapoliittisia tavoitteita. Asuntojen vuokraaminen on Euroopan unionin valtiontukisääntelyn näkökulmasta taloudellista toimintaa. Kaupunki määrittelee liitteenä olevassa toimeksiantoasiakirjassa yksilöidyn sosiaalisen ja kohtuuhintaisen vuokra-asuntopalvelun SGEI-palveluksi ja antaa yhtiölle asiakirjan mukaisen palveluvelvoitteen. Palveluvelvoitetta ja sen valtiontukiperustaa käsitellään jäljempänä.

Takaus annetaan kaupungin kokonaan omistamalle tytäryhtiölle. Kaupungin etua turvataan hankkeen kohteena olevan vuokraoikeuden rakennuksineen muodostamalla vastavakuudella. Takauksen täytäntöönpanon edellytyksenä on, että vastavakuuden arvo ja kaupungin vakuusasema ovat kuntalain 129 §:n näkökulmasta riittävät.

Kun otetaan huomioon kaupungin nykyinen lainakanta sekä olemassa olevat takausvastuut, 3,2 miljoonan euron takausvastuun ei arvioida vaarantavan kaupungin kykyä vastata kuntalaissa ja erityislainsäädännössä säädetyistä tehtävistään.

SGEI-palveluvelvoite ja valtiontukiarviointi

Kiinteistö Oy Jämsänmäki on Jämsän kaupungin kokonaan omistama vuokrataloyhtiö ja Varken yleishyödylliseksi nimeämä yhteisö. Yhtiön tehtävänä on osaltaan turvata kohtuuhintaisen vuokra-asumisen saatavuutta Jämsässä. Yhtiöllä on myös merkittävä rooli sellaisten henkilöiden asuttamisessa, joiden mahdollisuudet saada markkinaehtoista asuntoa ovat rajoittuneet. Yhtiö noudattaa sitä koskevia asukasvalintaa, vuokranmääritystä sekä asuntojen käyttöä ja luovuttamista koskevia säännöksiä ja rajoituksia. Maauimalan kortteliin rakennettava uudiskohde tukee etenkin ikääntyneiden ja esteettömyyttä tarvitsevien kuntalaisten asumista sekä kaupungin elinvoimaa ja työvoiman saatavuutta.

Jämsän kaupunki määrittelee Kiinteistö Oy Jämsänmäen toteutettaman kohtuuhintaisen vuokra-asuntotoiminnan yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyväksi palveluksi (SGEI) ja asettaa Kiinteistö Oy Jämsänmäelle tätä koskevan julkisen palvelun velvoitteen. Toimeksianto perustuu Euroopan komission päätökseen (EU) 2025/2630 yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvien palvelujen korvauksista. Maauimalan korttelin uudishankkeella vastataan erityisesti kohtuuhintaisten, nykyaikaisten ja esteettömien vuokra-asuntojen tarpeeseen tilanteessa,

jossa vastaavaa markkinaehtoista uudistuotantoa ei ole riittävästi syntynyt. Kaupungin tai kaupungin yhtiön uusimmatkin kohteet ovat valmistuneet 1990-luvulla. Palveluvelvoite edellyttää Kiinteistö Oy Jämsänmäeltä SGEI-palveluna tuotettavien kohtuuhintaisten asumisen palvelujen vaatimuksien noudattamista (Komission päätöksen 2025/2630 liite, kohta 2).

Kaupungin asuntoviranomainen edellyttää kaikkien uudiskohteen asuntojen toteuttamista esteettömyysvaatimukset huomioiden.

Kaupungin hankkeeseen kohdistamat rahoitustoimenpiteet muodostuvat 400 000 euron SVOP-sijoituksesta sekä enintään 3 200 000 euron lainalle annettavasta 100 prosentin omavelkaisesta takauksesta.

Kaupungin 100 prosentin omavelkaista takausta ei käsitellä komission takaustiedonannon mukaisena valtiontukivapaana takauksena. Siltä osin kuin takaus antaa Kiinteistö Oy Jämsänmäelle markkinaehtoiseen rahoitukseen verrattuna taloudellista etua, tämä etu käsitellään osana yhtiölle asetettavan SGEI-palveluvelvoitteen korvausta. Takauksen sisältämän tuen hyväksyttävyys perustuu siten yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja koskevaan Euroopan unionin valtiontukisääntelyyn.

Takauksen 100 prosentin kattavuus liittyy hankkeen rahoituksen järjestämiseen ja SGEI-palveluvelvoitteen toteuttamisen turvaamiseen. Takauksen kattavuudesta huolimatta kaupungin taloudellista riskiä rajoitetaan hankkeen kohteena olevan vuokraoikeuden rakennuksineen muodostamalla vastavakuudella, takausprovisiolla, hankkeen kustannuskatolla sekä yhtiön talouden ja palveluvelvoitteen toteutumisen seurannalla.

Myös kaupungin tekemän SVOP-sijoituksen mahdollinen valtiontukivaikutus arvioidaan osana hankkeen kokonaisrahoitusta. Hankkeeseen kohdistuvien julkisten tukitoimenpiteiden muodostama taloudellinen etu otetaan kokonaisuudessaan huomioon SGEI-korvauksen määrää arvioitaessa.

Yhtiö ei saa palveluvelvoitteen voimassaoloaikana luovuttaa palveluvelvoitteen kohteena olevaa omaisuutta siten, että julkisen palvelun velvoitteen toteutuminen vaarantuu. Palveluvelvoitteen ehdot sidotaan jo entuudestaan Kiinteistö Oy Jämsänmäen noudattamaan Varke-säätelyyn. Yhtiö sitoutuu noudattamaan palveluvelvoitteen myötä vastaavaa säätelyä myös takauksen kohteena olevan rakennettavan kerrostalon kohdalla. Mm vuokranmäärittely perustuu Varken määrittelemin kriteerein omakustanneperiaatteeseen. Palveluvelvoitteen toteutumista seurataan vuosittain ja raportointimuoto on vastaava mitä Yhtiö noudattaa jo nykyisessä toiminnassaan (raportointivelvollisuus Varkelle).

Palveluvelvoitteen täyttymistä seurataan jatkossa myös asumisneuvonnan ohjausryhmässä. Kaupungin asuntoviranomainen on ohjausryhmän jäsen.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö § 28 / kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Jori Reijula

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto

1. hyväksyy Kiinteistö Oy Jämsänmäen maauimalan korttelin uudishankkeen kokonaiskustannukseksi enintään 3 600 000 euroa;
2. hyväksyy 400 000 euron sijoituksen Kiinteistö Oy Jämsänmäen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (SVOP) hankkeen oman pääoman ehtoiseksi rahoitukseksi;
3. myöntää hankkeen toteuttamista varten nostettavalle, pääomaltaan enintään 3 200 000 euron lainalle 100 prosentin omavelkaisen takauksen siten, että laina-aika on enintään 40 vuotta. Takaus on voimassa siihen saakka, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin;
4. edellyttää, että kaupungin takauksen vastavakuudeksi asetetaan korttelin 44 tonttiin 2 kohdistuva Kiinteistö Oy Jämsänmäen vuokraoikeus tontille rakennettavine rakennuksineen ja että vuokraoikeuteen ja rakennuksiin vahvistettavat panttikirjat pantataan kaupungille vastavakuudeksi. Vastavakuuden tulee olla kuntalain 129 §:ssä tarkoitetulla tavalla riittävä suhteessa kaupungin takausvastuuseen;
5. päättää periä takauksesta vuosittain 0,2% takausprovision kulloinkin jäljellä olevalle taatulle lainapääomalle;
6. hyväksyy liitteenä olevan SGEI-toimeksiantoasiakirjan, määrittelee siinä yksilöidyn kohtuuhintaisen vuokra-asuntopalvelun yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyväksi palveluksi (SGEI) ja antaa Kiinteistö Oy Jämsänmäelle toimeksiantoasiakirjan mukaisen julkisen palvelun velvoitteen. Palveluvelvoite annetaan toimeksiantoasiakirjassa määritellyksi 20 vuoden ajaksi;
7. toteaa, että kaupungin hankkeeseen tekemän SVOP-sijoituksen sekä 100 prosentin omavelkaisen takauksen mahdollisesti sisältämä taloudellinen etu käsitellään ja sitä seurataan osana SGEI-palveluvelvoitteen korvausta siten, ettei yhtiölle muodostu EU:n valtiontukisääntelyssä tarkoitettua ylikompensaatiota. Korvaus ei saa ylittää palveluvelvoitteen hyväksyttäviä nettokustannuksia lisättynä kohtuullisella voitolla. Jos yhtiölle muodostuu hyväksyttävän nettokustannuksen ja kohtuullisen voiton ylittävää kompensaatiota, ylimenevä osa on palautettava kaupungille korkoineen (raportointimalli vastaava mitä Varkelle, pitäen sisällään mm jälkilaskelman).

Hankkeen rahoitus- ja takauspäätösten saatua lainvoiman ja päätöksessä asetettujen edellytysten täytyttyä yhtiö voi käynnistää hankkeen kilpailutuksen. Kilpailutusmallista, hankinnan ehdoista ja hankkeen

toteuttamisesta päättää Kiinteistö Oy Jämsänmäen hallitus yhtiön toimivallan mukaisesti.

Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Päätös