

Lainan myöntäminen Salon Vuokratalot Oy:lle

Kaupunginhallitus 12.05.2025
1498/02.05.03.01/2025

Valmistelija

kaupunginlakimies Niclas Sundman, niclas.sundman@salo.fi, 02 778 2059
ja vs taloussuunnittelija Mirka Haanpää, mirka.haanpaa@salo.fi, 02 778 2288

Salon Vuokratalot Oy:n rahoitustarve

Salon kaupungin omistama Salon Vuokratalot Oy on laatinut hankesuunnitelman vapaarahoitteisen asuinvuokratalon rakentamiseksi Salon kaupungilta vuokrattavalle tontille 734-19-26-2 Isohärjäkadun varrella. Hankesuunnitelman mukaan taloon tulisi kuusi asuinkerrosta, joista jokaiseen kuusi asuntoa eli yhteensä 36 asuntoa. Sen lisäksi kohteeseen rakennettaisiin kaavan mukaisesti autotallit tai katokset jokaista huoneistoa varten.

Hankesuunnitelman yhteydessä on 3.2.2025 laadittu hankkeen kustannusarvio, joka on 7.006.906 € (sis. alv 25,5 %). Rakennushanke on tarkoitus rahoittaa kokonaan lainalla. Hankkeesta on myös laadittu alustava talousarvio, jonka mukaan vuokratason asettamiseksi kohtuulliselle tasolle osa rahoituksesta tulisi olla pääomallina, jota ei lyhennetä.

Salon Vuokratalot Oy pyytää Salon kaupungilta lainaa hankkeen toteuttamiseksi. Luonnospiirustukset sekä Salon Vuokratalot Oy:n rahoitusluonnoselma hankkeelle ovat kokousasian oheismateriaalina.

Rakennettavan kohteen käytön vuokranmaksuista tulee yhtiölle kassavirtaa. Kassavirran määrää voidaan nykyarvion mukaan pitää riittävänä rahoituskulujen hoitoon.

Salon kaupungin vuoden 2025 talousarvioon on konserniyhtiöiden osalta Salon Vuokratalot Oy:n kohdalle kirjattu merkittävien kehittämistoimien alle tieto aloitetusta hankesuunnittelusta uuden noin neljäkymmentä asuntoa käsittävän kerrostalon rakentamisesta. Ensimmäisellä hankkeella on todettu korvattavan poistuvaa asuntokantaa ja sen jälkeen jatkuu suunnittelu asuntokannan lisäämiseksi.

Salon Vuokratalot Oy on pyytänyt investointihankkeen käynnistämiseen kaupungin konsernijaoston ennakkokantaa ja konsernijaosto on kokouksessaan 10.3.2025 § 11 antanut investointihankkeen käynnistämiseksi myönteisen ennakkokannan.

Sovellettava sääntely ja kaupungin rahoitusohjeet

Yleisesti

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. Velvollisuus turvata kunnan edut vakuuksilla tai vastavakuuksilla ei kuitenkaan lainkohdan mukaan koske osakeyhtiölaissa eikä osuuskuntalaissa tarkoitettua pääomallinaa.

Lainoitettava yhtiö toimii alueen asunto- ja kiinteistömarkkinoilla. Lainan myöntämisessä on otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. Tiivistetysti kyse on lainaehdojen markkinaehtoisuudesta, eli velallinen ei saa saada tuen luonteista etua lainan ehdoista verrattuna muihin markkinatoimijoihin.

Ottaen huomioon muun ohella Salon kaupungin viimeisimmän vahvistetun tilinpäätöksen taseen loppusumma sekä kaupungin määräysvalta lainaa hakevassa yhtiössä lainan myöntämisen markkinaehtoisena ja kuntalain edellyttämin vakuuksin ei voida katsoa vaarantavan kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä taikka sisältävän merkittävää taloudellista riskiä.

Kaupungin konserniohjeen mukaan yhteisöjen rahoitus järjestetään mahdollisuuksien mukaan keskitetysti siten, että voidaan päästä kaikkien yhteisöjen osalta parhaimpiin mahdollisiin lainaehtoihin.

Kaupunkikonsernin rahoitusaseman puitteissa toteutetaan konsernin sisällä lainoitusjärjestelyjä niin, että konsernin kokonaisuuden kannalta vältetään tarpeettomat rahoituskustannukset.

Pääomalaina

Salon Vuokratalot Oy hakee osaa lainasta myönnettäväksi pääomalainana. Pääomalaina on erityisehtoinen velka ja niin sanottu viimesijainen laina.

Osakeyhtiölain mukaan pääomalainassa pääoma ja korko saadaan maksaa yhtiön selvitystilassa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella. Muutoin pääomalainan pääoma saadaan palauttaa ja korkoa maksaa vain siltä osin kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomalainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän. Osakeyhtiölaissa säädettyjen edellytysten on täytyttävä, jotta pääomalainan pääomaa tai korkoa voidaan maksaa lainanantajalle.

Jos pääomalainalle tulevaa korkoa ei voida maksaa, korko siirtyy maksettavaksi ensimmäisen sellaisen tilinpäätöksen perusteella, jonka perusteella se voidaan maksaa.

Osakeyhtiölain mukaan yhtiö tai sen tytäryhtiö ei saa antaa vakuutta ottamansa pääomalainan pääoman tai koron maksamisesta. Myöskään kuntalaki ei lainanantoa koskevasta pääsäännöstä poiketen edellytä osakeyhtiölain mukaisen pääomalainan osalta vakuuden antamista.

Myönnettävän lainan keskeiset ehdot

Kaupunginvaltuuston 2.12.2025 § 88 hyväksymien Varallisuuden hoidon sekä rahoitus- ja sijoitustoiminnan periaatteiden mukaan antolainojen myöntämisessä noudatetaan kuntalain 129 §:ää ja huomioidaan kuntalain ja EU:n valtiontukea koskevan säännösten vaikutukset. Periaatteiden mukaan antolainojen ja takauksien myöntämisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Kaupungin hallintosäännön 84 §:n mukaan kaupunginvaltuusto päättää lainan antamisen periaatteista ja kaupunginhallitus päättää lainan antamisesta noudattaen valtuuston hyväksymiä periaatteita.

Salon Vuokratalot Oy:n hakema laina voidaan myöntää osittain pääomalainana ja osittain vieraan pääoman ehtoisena lainana. Lainat tulee myöntää markkinaehtoisina ja vieraan pääoman ehtoisen lainan osalta

kaupungin edut tulee kuntalain mukaisesti turvata riittävän kattavilla vakuuksilla.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se

- päättää myöntää tarkoitusta varten vuoden 2025 talousarvioon 7.000.000 euron lisämäärärahan kohtaan antolainasaamisten lisäys sekä 7.000.000 euron lisämäärärahan kohtaan pitkäaikaisten lainojen lisäys ja
- päättää myöntää asian valmistelussa esitetyin keskeisin ehdoin Salon Vuokratalot Oy:lle lainaa yhteensä enintään 7.000.000 euroa niin, että siitä enintään 3.000.000 euroa myönnetään pääomalainana ja jäljelle jäävä osuus vieraan pääoman ehtoisena lainana ja
- toteaa, että kaupunginhallitus päättää lainan myöntämisen yksityiskohdista ja ehdoista tämän päätöksen periaatteita noudattaen.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Tiedoksianto

Toimistopalvelut