

Lainan myöntäminen Salon Vuokratalot Oy:lle

Kaupunginhallitus 24.11.2025
1498/02.05.03.01/2025

Valmistelija

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

Salon kaupungin tytäryhtiö Salon Vuokratalot Oy on hakenut Salon kaupungilta lainaa Isohärjäkadun asuinvuokratalohankkeen toteuttamiseksi yhteensä 7.000.000 euroa vieraan pääoman ehtoiseen lainaan sekä pääomalainaan jaettuna.

Kaupunginvaltuusto on 19.05.2025 § 48 päättänyt myöntää Salon Vuokratalot Oy:n hakemaa lainaa enintään 7.000.000 euroa niin, että siitä enintään 3.000.000 euroa myönnetään pääomalainana ja jäljelle jäävä osuus vieraan pääoman ehtoisena lainana. Valtuuston päätöksen mukaisesti kaupunginhallitus päättää Salon Vuokratalot Oy:n hakeman lainan myöntämisen yksityiskohdista kaupunginvaltuuston asettamia periaatteita noudattaen. Lainat tulee myöntää markkinaehtoisina ja vieraan pääoman ehtoisen lainan osalta kaupungin edut tulee kuntalain mukaisesti turvata riittävän kattavilla vakuuksilla. Osakeyhtiölain mukaan pääomalainalle ei saa antaa vakuutta.

Lainan markkinaehtoisuutta voidaan arvioida tarkastelemalla lainaehtojen kokonaisuutta. Huomiota arvioinnissa voidaan tyypillisesti kiinnittää erityisesti lainan korkoon ja vakuuksiin. Markkinaehtoisuutta voidaan arvioida esimerkiksi vertaamalla konsernin sisäistä lainajärjestelyä vastaaviin riippumattomien osapuolten välisiin lainajärjestelyihin. Lainaehtoihin vaikuttaa myös lainaan liittyvä riski.

Lainan markkinaehtoisuuden edellytys liittyy valtiontukiarvointiin ja sitä koskevaan sääntelyyn. Euroopan komissio käyttää viite- ja diskonttokorkoja yhteisön valtiontukien valvonnan puitteissa ja komissio on antanut tiedonannon viite- ja diskonttokorkojen määrittämisessä sovellettavan menetelmän tarkistamisesta (2008/C14/02). Kyseisessä tiedonannossa on määriteltä valtiontukiarvioinnin perustaksi luottokelpoisuusluokkaan ja vakuustasoon liittyviä korkotasoja, joiden täytyessä korkotason voidaan ainakin katsoa olevan markkinaehtoinen. Markkinaehtoisuuden arvioinnissa huomioon voidaan ottaa myös muita osapuoliin ja olosuhteisiin liittyviä näkökohtia, ja vertailukohtana voidaan pitää esimerkiksi samankaltaisten yksityisten toimijoiden toimintaa vastaavassa tilanteessa. Korkotason ollessa markkinaehtoinen, järjestelyyn ei katsota sisältyvän valtiontueksi katsottavaa taloudellista etua.

Salon Vuokratalot Oy on Salon kaupungin omistama yhtiö, jonka päätoimiala on asuntojen vuokraus. Lainoitettava yhtiö toimii alueen asunto- ja kiinteistömarkkinoilla, johon liittyvä toiminta on tyypillisestikin pitkäjänteistä toimintaa. Kaupungin omistuksessa olevana yhtiö toimii myös kaupungin omistajaohjauksen alaisuudessa ja yhtiössä noudatetaan kaupungin konserniohjetta.

Yhtiön harjoittaman toiminnan pitkäjänteisyyden sekä omistajaohjaussuteen voidaan katsoa osaltaan vähentävän yhtiön ja hankkeen lainoittamiseen liittyvää riskiä. Lainan myöntämisen periaatepäätöksen valmistelussa viitatusti rakennettavasta kohteesta yhtiölle tulevan kassavirran määrää voidaan myös nykyarvion perusteella pitää riittävänä rahoituskulujen hoitoon ja hanketta voidaan siten siitä

esitettyjen tietojen ja rahoitusluonnostelman perusteella pitää kannattavana.

Yhtiön esittämän rahoitusluonnostelman perusteella yhteensä 7.000.000 euron laina on perusteltua jakaa 4.000.000 euron määräiseen vieraan pääoman ehtoiseen lainaan ja 3.000.000 euron määräiseen pääomalainaan. Yhtiön tulee antaa vieraan pääoman ehtoiselle lainalle riittävän kattavat vakuudet, ja vakuustaso vaikuttaa osaltaan osaltaan myös myönnettäviin lainaehtoihin. Pääomalainalle yhtiö ei saa myöntää vakuutta ja pääomalainan luonteen vuoksi sen korkotaso on perusteltua asettaa vieraan pääoman ehtoisen lainan korkotasoa korkeammaksi.

Luottosopimuksien luonnokset ovat kokousasian liitteenä.

Luottosopimukset on laadittu edellä valmistelussa kuvatut periaatteet ja näkökohdat huomioon ottaen.

Kaupunginvaltuusto on 19.5.2025 § 48 päättänyt myöntää tarkoitusta varten lisämäärärahat kaupungin vuoden 2025 talousarvioon. Lainaa hakevalla Salon Vuokratalot Oy:llä on yhtiön ilmoittaman mukaan tarve nostaa haettu laina vasta alkuvuonna tai keväällä 2026. Määrärahat on tämän vuoksi tarkoituksenmukaista ja tarpeen siirtää vuoden 2026 talousarvioon.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä kokousasian liitteenä olevan luottosopimuksen 4.000.000 euron määräisen vieraan pääoman ehtoisen lainan myöntämiseksi Salon Vuokratalot Oy:lle.

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä kokousasian liitteenä olevan luottosopimuksen 3.000.000 euron määräisen pääomalainan myöntämiseksi Salon Vuokratalot Oy:lle.

Kaupunginhallitus päättää valtuuttaa kaupunginjohtajan hyväksymään luottosopimusluonnoksessa määritellyt vakuudet, tekemään luottosopimuksiin tarvittaessa teknisiä tai muita vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan luottosopimukset lisämäärärahojen tultua siirretyksi kaupungin vuoden 2026 talousarvioon.

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää siirtää tarkoitusta varten vuoden 2025 talousarvioon myönnetyn 7.000.000 euron lisämäärärahan kohtaan antolainasaamisten lisäys sekä 7.000.000 euron lisämäärärahan kohtaan pitkäaikaisten lainojen lisäys vuoden 2026 talousarvioon.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Tiedoksianto

Salon Vuokratalot Oy
Toimistopalvelut