Lainan myöntäminen Salon Kuntakiinteistöt Oy:lle

Kaupunginhallitus 23.11.2026 § 434

Valmistelija

Kaupunginlakimies Antti Mäkelä, antti.makela@salo.fi, 02 778 2302 ja talousjohtaja Maria Kulmala, maria.kulmala@salo.fi, 02 778 4017

Kaupunginvaltuusto päätti 23.10.2023 § 78 perustaa Salon Kuntakiinteistöt Oy -nimisen yhtiön. Salon Kuntakiinteistöt Oy on yhtiö, jonka tehtävänä on yhtiömuodossa toimia Salon kaupungin kunnallisessa toiminnassa käytössä olleiden ja olevien kiinteistöjen hallinnoijana, vuokraajana ja myyjänä.

Suomessa on toteutettu kunnallisen sosiaali- ja terveystoimen uudistus vuoden 2023 alussa, jolloin kuntien aiemmassa sosiaali- ja terveyspalvelukäytössä oleva toimitilakanta on jäänyt kuntien omistukseen, mutta tilojen käyttöoikeus on luovutettu vuokrasopimuksin hyvinvointialueille. Siirtymäkaudella on ollut voimassa sote-uudistuksen voimaantulo- ja toimeenpanolainsäädäntö. Siirtymäkauden jälkeen kunnat eivät enää voi suoraan toimia markkinakilpailussa toimitilavuokranantajina, vaan kyseinen toiminta on vuokrauksen jatkuessa siirrettävä markkinaehtoisesti toimivaan yhtiöön.

Salon kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2026 § 210 siirtää 10 Salon kaupungin omistamaa sosiaali- ja terveyspalveluiden käytössä olevaa kohdetta velaksi tehtävällä kaupalla Salon Kuntakiinteistöt Oy:öön siten, että ne ovat 1.1.2027 yhtiön omistuksessa.

Kohteet ovat:
• Läntinen terveysasema, Vilhonkatu 25
• Halikon terveysasema, Hornintie 1
• Pahkavuoren ryhmäkoti, Hillerinkuja 5
• Anninkartanon ryhmäkoti, Ratsumiehenkatu 13
• Ylermi, Supinkatu 1
• Asuntola Supina-Ropina, Supinkuja 2
• Perniön toimintakeskus, Sarkatie 3
• Paavola, lastensuojeluyksikkö, Anjalankatu 13
• Halikkokoti, Hornintie 3
• Lehmuskoti, Tiipiläntie 4

Läntisen terveysaseman tiloissa toimii vuokralaisena Länsirannikon Työterveys Oy. Myös tämä vuokrasopimus siirretään yhtiölle kohteen luovuttamisen yhteydessä.

Salon kaupungin valtuusto totesi 15.6.2026 § 210, että kaupunginhallitus päättää lainan myöntämisen yksityiskohdista ja ehdoista valtuuston 15.6.2026 § 210 tekemän päätöksen periaatteita noudattaen.

Salon Kuntakiinteistöt Oy:n rahoitustarve

Salon Kuntakiinteistöt Oy tarvitsee lainaa voidakseen ostaa Salon kaupungilta edellä mainitut kohteet.

Yhtiölle ostettavan kohdekokonaisuuden markkina-arvo on yhteensä 9.720.000 euroa. Lisäksi vastaanottavan yhtiön nykyiset varat eivät riitä muun muassa kaupasta aiheutuvan varainsiirtoveron suorittamiseen ja yhtiö tarvitsee käyttöpääomaa ja pääomarakennetta vahvistavaa lainarahoitusta 0,5 miljoonaa euroa.

Lainapääoma on 10.220.000 euroa ja laina-aika päättyy 31.12.2031.

Rahoituskohteiden arviointi

Salon kaupunki on teettänyt Newcec Oy:lla kohteista erilliset arviokirjat, jotka on päivätty maalis-toukokuulle 2026. Luovutushinnat perustuvat laadittuihin arviokirjoihin ja niiden voidaan katsoa olevan kuntalain 130 §:n mukaisesti puolueettoman arvioijan laatimien arviokirjojen perusteella markkinaperusteiset.

Sovellettava sääntely ja kaupungin rahoitusohjeet

Kuntalain 129 §:n mukaan kaupunki 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 vastavakuuksilla. Vastavakuutena toimii omistuksenpidätysehto. Omistuksenpidätysehto on reaalivakuus, joka turvaa kaupungin etua, jos yhtiö ei pysty maksamaan lainaa takaisin. Kyseessä on varsinainen raha-antolaina vain 0,5 miljoonan euron osalta joten se ei vaaranna kaupungin velvoitteidenhoitokykyä.

Lainoitettava yhtiö toimii tulevaisuudessa alueen kiinteistömarkkinoilla. Sen vuoksi on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. Tiivistetysti kyse on lainaehtojen markkinaehtoisuudesta, eli velallinen ei saa saada tuen luonteista etua lainan ehdoista verrattuna muihin markkinatoimijoihin. Lainan hintaa on verrattu yritysrahoitukseen hintaindikaatiolla 13.11.2026. Hintaindikaatio on pyydetty 20 vuoden lainalle, pääoma 10 miljoonaa euroa, vakuutena kiinteistöpantti ja nimenomaan tämän yhtiön rating-rakenteelle. Lainsäädännössä mainitun markkinataloustoimijaperiaatteen mukaan kun lainat eivät anna hinnoittelu- tai muuta etua, ne eivät ole valtiontukea.

Myönnettävien lainojen keskeiset ehdot

Myönnettävän lainan kokonaismäärä on 10.220.000 euroa.

Vieraan pääoman ehtoinen lainarahoitus yhtiölle

Vieraan pääoman ehtoisen lainapääoman maksuehto on viisi vuotta ja se on kertalyhenteinen. Laina-ajan jälkeen laina tulee järjesteltäväksi uudelleen. Laina on hinnaltaan sidottu euribor 12 kk vuotuiseen korkoon, lisättynä 1,75 prosenttiyksiköllä. Lainan myöntämisen ehtona ja vakuutena on omistuksenpidätysehto koko myytyyn omaisuuteen kauppakirjan ehdoin. Lainasta nostetaan yhtiölle käyttöpääomarahoituksena rahana 350 000 euroa. Korko tulee maksettavaksi kaksi kertaa vuodessa.

Oman pääoman ehtoinen lainarahoitus yhtiölle

Lisäksi yhtiölle myönnetään erillisellä sopimuksella osakeyhtiölain mukaista pääomalainaa yhtiön oman pääoman vahvistamiseen rahana 150 000 euroa. Laina on koroton ja ilman erääntymisehtoa. Tämän osan markkinaehtoisuutta on otettu huomioon rahoituskokonaisuuden korkohinnoittelussa.

Lainasopimusluonnokset ovat esityslistan liitteenä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että se

- hyväksyy esityslistan liitteinä olevat Salon kaupungin ja Salon Kuntakiinteistöt Oy:n väliset lainasopimukset ja valtuuttaa kaupunginjohtajan tekemään niihin vähäisiä teknisiä muutoksia ja korjauksia.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se

- myöntää tarkoitusta varten vuoden 2027 talousarvioon 10.220.000 euron määrärahan kohtaan antolainasaamisten lisäys sekä 500.000 euron määrärahan kohtaan pitkäaikaisten lainojen lisäys.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Tiedoksianto

Salon kuntakiinteistöt Oy
Kaupunginjohtaja
Talouspalvelut
Toimistopalvelut
Pöytäkirja tämän asian osalta on viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon 24.11.2026 (www.salo.fi/kuulutukset).

Kaupunginvaltuusto 30.11.2026
5969/02.05.03.01/2026

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se myöntää tarkoitusta varten vuoden 2027 talousarvioon 10.220.000 euron määrärahan kohtaan antolainasaamisten lisäys sekä 500.000 euron määrärahan kohtaan pitkäaikaisten lainojen lisäys.

Päätös

Tiedoksianto

Kaupunginlakimies
Talousjohtaja
Talouspalvelut