

Pääomalainan myöntäminen Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokrataloille

Kaupunginhallitus 04.11.2024 § 247

Valmistelija: kaupunginjohtaja Juha Piironen, p. 044 758 1403

Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokratalojen hallitus esittää (24.10.2024 § 76), että Suonenjoen kaupunki varautuisi vuoden 2025 budjetissa tukemaan yhtiön taloudellista tervehdyttämistä ja tulevien hankkeiden toteuttamista. Joko osakepääoman korotuksella tai pääomalainan myöntämisellä yhtiölle.

Kuntalaissa (410/2015) säädetään kunnan ja sen toimielinten tehtävistä sekä päätöksentekomenettelystä.

Kuntalain 129 §:ssä säädetään lainan taikka takauksen tai muun vakuuden antamisesta. Pykälän 1 momentin 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 kattavin vakuuksin tai vastavakuuksin. Tämä ei kuitenkaan koske osakeyhtiölain (624/2006) 12 luvussa eikä osuuskuntalain (421/2013) 12 luvussa tarkoitettua pääomalainaa.

Osakeyhtiölain 12 luvussa on säännökset pääomalainasta. Luvun 2 §:n 1 momentin mukaan sopimus pääomalainasta on tehtävä kirjallisesti. Lainaehtojen muutos tai vakuuden antaminen on pätemätön, jos se on 1 §:n 1 momentin vastainen.

Kuntalain mukaisesti valtuusto päättää mm. talousarviosta ja taloussuunnitelmasta sekä varallisuuden hoidon ja rahoitustoiminnan perusteista.

Kuntalain (410/2015) 129 §:n mukaan kunnan myöntämä takaus 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 vastavakuutuksilla. 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.

Sellaista puhtaasti ei-taloudellista toimintaa tai taloudellista toimintaa, joka ei ole kilpailutilanteessa markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, kunta voi kuntalain 129 §:n 2 momentin mukaan edelleen taata. Tällaista toimintaa voi olla esimerkiksi niin kutsutuilla luonnollisilla monopoleilla, kuten esimerkiksi kuntien alueella toimivilla vesiosuuskunnilla.

Euroopan yhteisön valtioneuvostojen mukaisesti valtio ei voi myöntää tukea, joka vääristää kilpailua (Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 artikla). Valtioneuvostojen mukaan SGEI-palvelut ovat kuitenkin yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluita. SGEI-palvelut eroavat muista palveluista siten, että viranomaisten on turvattava niiden tarjonta kaikissa olosuhteissa, vaikka markkinoilla ei aina olisi riittävästi palvelun tarjoajia. EY:n tuomioistuin on katsonut sosiaalisen asuntotuotannon olevan SGEI-palvelua.

Kuntalain mukaan kunnan on arvioitava päätöksenteossaan seuraavia näkökohtia:

- lainan tai takauksen vaikutus kunnan kykyyn vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä
- arvio taloudellisesta riskistä
- arvio vakuuksista
- arvio yrityksen toiminnasta markkinoilla ja markkinoiden toimivuudesta po. toiminnassa

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. Kyseessä on EU:n valtiontukisääntelyä koskevat linjaukset.

Valtiontukisäännösten mukaan on huomioitava, että

1. lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa;
2. takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asian mukaisesti;
3. takaus ei kata enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisten tai muun rahoitussitoumuksen määrästä;
4. takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta.

Pääomalainasta

Pääomalaina on osakeyhtiön ja osuuskunnan rahoituksessa käytettävä instrumentti, jolla on sekä oman että vieraan pääoman kaltaisia ominaisuuksia. Pääomalainaa voidaan käyttää esimerkiksi yhtiön vakavaraisuuden parantamiseen tai tarvittavan rahoituksen järjestämiseen.

Pääomalaina on yhtiöoikeudellisen sääntelyn mukaan niin sanottu takasijainen laina. Tämä tarkoittaa sitä, että lainan pääoma ja korko saadaan maksaa yhtiön selvitystilassa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella.

Pääomalainaa voidaan lyhentää ja korkoa maksaa vain siltä osin kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomalainojen määrä maksuhetkellä ylittää viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän. Jos pääomalainalle tulevaa korkoa ei voida maksaa, korko siirtyy maksettavaksi ensimmäisen sellaisen tilinpäätöksen perusteella, jonka mukaan maksuedellytykset täyttyvät.

Yhtiö tai sen tytäryhteisö ei saa antaa vakuutta pääomalainan pääoman tai koron maksamisesta.

Pääomalainasta on sovittava kirjallisesti. Pääomalainasopimuksessa voidaan sopia yhtiöoikeudellisen sääntelyn asettamien vähimmäisehtojen lisäksi myös muista ehdoista, mutta ne eivät saa olla ristiriidassa lain pakottavien säännösten kanssa. OYL:n tai OKL:n kanssa ristiriidassa oleva lainaehto on pätemätön.

Pääomalainat tulee merkitä taseeseen erillisenä eränä. Pääomalainan kirjaaminen omaan tai vieraaseen pääomaan riippuu pääasiassa sovellettavasta kirjanpitonormistosta. Vaikka pääomalaina merkittäisiinkin kirjanpitolain perusteella omaan pääomaan, sitä ei kuitenkaan OYL ja OKL 8:1.1 §:ä sovellettaessa lueta oman pääoman eräksi, eikä se siten lisää jakokelpoisten varojen määrää. Kuitenkin oman pääoman vähentymiseen

ja osakepääoman menettämisen rekisteröimiseen liittyvässä laskelmassa pääomalaina luetaan OYL:n ja OKL:n säännösten perusteella omaan pääomaan riippumatta siitä, onko se merkitty taseessa omaan vai vieraaseen pääomaan.

Seuraavassa arvioidaan kuntalain mukaisia kysymyksiä.

Lainan tai takauksen vaikutus kunnan kykyyn vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä

Suonenjoen kaupungin myöntämä pääomalaina ei vaaranna kaupungin kykyä selviytyä sille säädetyistä tehtävistä. Lainan tarkoitus on yhtiön taloudellisen aseman kohentaminen ja mikäli lainapääoman määrä asettuu maltilliseen alle miljoona euroa kokoluokkaan. Nyt nostettavalla uudella lainalla maksetaan pois aikaisemmin kaupungilta nostettua lyhytaikaista lainaa. Lisäksi lainan maksuohjelmaa muokataan niin, että yhtiön taloudellinen asema ja maksukyky paranee nykyiseen velkamäärään nähden. Kokonaisuudessaan kaupungin lainamäärä Yhtiön suuntaan merkittävästi kasva nykyisestä.

Arvio taloudellisesta riskistä

Pääomalaina ei vaaranna kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kyseessä on 100 prosenttisesti kaupungin omistama yhtiö.

Arvio vakuuksista

Pääomalainalle ei vaadita vastavakuutta. Kaupunki omistaa 100 prosenttisesti yhtiön osakekannan ja käyttää määräysvaltaa yhtiön toimintaan.

Arvio yrityksen toiminnasta markkinoilla ja markkinoiden toimivuudesta po. toiminnassa

Pääomalainan myöntämiselle ei ole vaikutusta markkinoiden toimivuuteen Suonenjoen kaupungin alueella.

EY:n tuomioistuin on katsonut sosiaalisen asuntotuotannon olevan SGEI-palvelua. Viranomaisten on turvattava niiden tarjonta kaikissa olosuhteissa, vaikka markkinoilla ei aina olisi riittävästi palvelun tarjoajia. Yhtiön asukasvalinnat tehdään myös sosiaalisin perustein.

Pääomalainan korko

Kyseessä on kuntakonsernin kuuluva yhtiö, joka toteuttaa osaltaan myös asuinympäristön ja elinolojen kehittämistä. Lisäksi kyseessä on osin olemassa olevien lainojen uudelleen järjestely, joten jo aikaisemmin nostetusta lainasta on myös maksettu kaupungille vaadittava korko.

Suonenjoen kaupunki on myöntänyt omistamalleen Suonenjoen Vesi Oy:lle yhtiön perustamisvaiheessa kiinteäkorkoisen 20 vuoden mittaisen lainan, minkä pääoma maksetaan pois kerralla lainan erääntyessä.

Vastaavaa periaatteellista menettelyä on mahdollista toteuttaa myös KOy:lle myönnettävässä pääomalainassa.

Ehdotus

Kaupunginjohtaja ehdottaa, että kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että Suonenjoen kaupunki tekee periaatepäätöksen Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokratiloille myönnettävästä pääomalainasta

seuraavasti:

1. Suonenjoen kaupunki varautuu vuoden 2025 talousarviossa enintään 800.000 euron suuruisen pääomallain myöntämiseen.
2. Pääomallainan yksityiskohdat sovitaan tarkemmin yhtiön kanssa ja ne tuodaan valtuuston päätettäväksi.
3. Pääomallainasta kaupunki perii neljän (4) prosentin kiinteää vuosittaista korkoa, mikä sisältää koron ja marginaalin.
4. Pääomallaina voi olla enintään 20 vuoden mittainen ja laina-ajan alkuun voidaan myöntää enintään 10 vuoden mittainen lyhennysvapaa.
5. Pääomallainalle ei aseteta erillistä vakuutta.
6. Pääomallainasta ja sen tarkemmista yksityiskohdista sovitaan kirjallisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja Pia Pentikäinen ja jäsen Timo Lahtinen olivat poissa asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan esteellisenä (yhteisöjäävi, käsittelyssä olevan yhteisön toimielimen jäsen).

Ehdotus hyväksyttiin.

Pia Pentikäinen ja Timo Lahtinen palasivat päätöksenteon jälkeen takaisin kokoukseen klo 19.55.

Kaupunginvaltuusto 11.11.2024 § 54

Valmistelija: kaupunginjohtaja Juha Piironen, p. 044 758 1403

Ehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että Suonenjoen kaupunki tekee periaatepäätöksen Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokrataloille myönnettävästä pääomallainasta seuraavasti:

1. Suonenjoen kaupunki varautuu vuoden 2025 talousarviossa enintään 800.000 euron suuruisen pääomallainan myöntämiseen.
2. Pääomallainan yksityiskohdat sovitaan tarkemmin yhtiön kanssa ja ne tuodaan valtuuston päätettäväksi.
3. Pääomallainasta kaupunki perii neljän (4) prosentin kiinteää vuosittaista korkoa, mikä sisältää koron ja marginaalin.
4. Pääomallaina voi olla enintään 20 vuoden mittainen ja laina-ajan alkuun voidaan myöntää enintään 10 vuoden mittainen lyhennysvapaa.
5. Pääomallainalle ei aseteta erillistä vakuutta.
6. Pääomallainasta ja sen tarkemmista yksityiskohdista sovitaan kirjallisesti.

Päätös

Valtuutetut Timo Lahtinen, Anja Lehtonen, Pia Pentikäinen, Pasi Raatikainen ja Leena Tuppurä olivat esteellisinä poissa kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan (yhteisöjäävi, käsittelyssä olevan yhteisön toimielimen jäsen).

Ehdotus hyväksyttiin.

Valtuutetut Timo Lahtinen, Anja Lehtonen, Pia Pentikäinen, Pasi Raatikainen ja Leena Tuppurä palasivat takaisin kokoukseen klo 19.50.

Kaupunginhallitus 02.12.2024 § 296

Valmistelija: kaupunginjohtaja Juha Piironen, p. 044 758 1403

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 19.11.2024 § 277, että kaupunginhallitus palauttaa kyseessä olevan pykälän kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteluun ja valtuustolle edelleen päätettäväksi ja uudelleen tarkastettavaksi. Kaupunginvaltuuston 11.11.2024 pöytäkirjan tarkastamisen osalta on havaittu esteellisyys (yhteisöjäävi, käsittelyssä olevan yhteisön toimielimen jäsen) pykälän 54 § Pääomallainan myöntäminen Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokrataloille osalta.

Ehdotus

Kaupunginjohtaja ehdottaa, että kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että Suonenjoen kaupunki tekee periaatepäätöksen Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokrataloille myönnettävästä pääomallainasta seuraavasti:

1. Suonenjoen kaupunki varautuu vuoden 2025 talousarviossa enintään 800.000 euron suuruisen pääomallainan myöntämiseen.
2. Pääomallainan yksityiskohdat sovitaan tarkemmin yhtiön kanssa ja ne tuodaan valtuuston päätettäväksi.
3. Pääomallainasta kaupunki perii neljän (4) prosentin kiinteää vuosittaista korkoa, mikä sisältää koron ja marginaalin.
4. Pääomallaina voi olla enintään 20 vuoden mittainen ja laina-ajan alkuun voidaan myöntää enintään 10 vuoden mittainen lyhennysvapaa.
5. Pääomallainalle ei aseteta erillistä vakuutta.
6. Pääomallainasta ja sen tarkemmista yksityiskohdista sovitaan kirjallisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja Pia Pentikäinen ja jäsen Timo Lahtinen olivat poissa kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan esteellisenä (yhteisöjäävi, käsittelyssä olevan yhteisön toimielimen jäsen).

Ehdotus hyväksyttiin.

Pia Pentikäinen ja Timo Lahtinen palasivat kokoukseen klo 20:14.

Kaupunginvaltuusto 16.12.2024 § 67

Valmistelija: kaupunginjohtaja Juha Piironen, p. 044 758 1403

Ehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että Suonenjoen kaupunki tekee periaatepäätöksen Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokrataloille myönnettävästä pääomallainasta seuraavasti:

1. Suonenjoen kaupunki varautuu vuoden 2025 talousarviossa enintään 800.000 euron suuruisen pääomallainan myöntämiseen.
2. Pääomallainan yksityiskohdat sovitaan tarkemmin yhtiön kanssa ja ne

tuodaan valtuuston päätettäväksi.

3. Pääomalainasta kaupunki perii neljän (4) prosentin kiinteää vuosittaista korkoa, mikä sisältää koron ja marginaalin.

4. Pääomalaina voi olla enintään 20 vuoden mittainen ja laina-ajan alkuun voidaan myöntää enintään 10 vuoden mittainen lyhennysvapaa.

5. Pääomalainalle ei aseteta erillistä vakuutta.

6. Pääomalainasta ja sen tarkemmista yksityiskohdista sovitaan kirjallisesti.

Päätös

Kaupunginvaltuutetut Timo Lahtinen, Anja Lehtonen, Pia Pentikäinen, Pasi Raatikainen ja Leena Tuppurä olivat esteellisinä (yhteisöjäävi, käsittelyssä olevan toimielimen jäsen) poissa kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan.

Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginvaltuutetut Timo Lahtinen, Anja Lehtonen, Pia Pentikäinen, Pasi Raatikainen ja Leena Tuppurä palasivat takaisin kokoukseen klo 19.57.

Kaupunginhallitus 10.02.2025 § 25

Valmistelija: kaupunginjohtaja Juha Piironen, p. 044 758 1403

Kaupunginvaltuusto on päättänyt kokouksessaan 16.12.2024 Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokrataloille myönnettävän pääomalainan periaatteista ja varannut vuoden 2025 kaupungin talousarvioon yhteensä 800.000 euron suuruisen määrärahavarausten myönnettäväksi pääomalainaksi.

Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokratalojen johto on ilmoittanut 27.1.2025, että nostettava pääomalaina olisi 800.000 euroa ja laina-ajan alkuun sovitaan 10 vuoden lyhennysvapaa. Lainan lyhentämisen jatkosta sovitaan erikseen noudattaen osakeyhtiölain (OYL) mukaisia rajoitusehtoja. Nyt haettavalla pääomalainalla tavoitellaan yhtiön maksukyvyn turvaamista ja rahoitusaseman vahvistamista.

OYL mukaista pääomalainaa voi lyhentää ja korkoa maksaa vain, jos yhtiön vapaan pääoman ja kaikkien pääomalainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi vahvistetun tilinpäätöksen taseen mukaisen tappion määrän. OYL 12:1 mukaan yhtiön selvitystilassa ja konkurssissa pääomalaina ja korko saadaan maksaa vain muita velkoja huonommalla etuoikeudella. OYL 12 luvun mukaisesta pääomalainasta yhtiö ei myöskään saa antaa vakuutta. Pääomalaina on kuitenkin omistajalle korvamerkittyä rahaa, joka yhtiön taloudellisen tilanteen vahvistuessa voidaan maksaa takaisin

Kuntalain 129 §:n 1 momentin 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 vastavakuuksilla. Pääomalainalle ei edellytetä vakuutta. 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.

Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokrataloille myönnettävä 800.000 euron pääomallaina ei ole suuruudeltaan sellaisia, että se vaarantaisi kaupungin kykyä vastata lakisääteisistä tehtävistään. Kaupungin lakisääteisten tehtävien hoitamisen tai talouden ei voida katsoa vaarantuvan ko. pääomallainan myöntämisestä suhteessa kaupungin kokonaistalouteen. Pääomallainan myöntämisen voidaan katsoa palvelevan kaupungin ja kaupunkikonsernin kokonaisuutta. Nyt nostettavalla pääomallainalla maksetaan pois aikaisemmin kaupungilta nostettua lyhytaikaista lainaa. Lisäksi lainan maksuohjelma sovitaan niin, että yhtiön taloudellinen asema ja maksukyky paranee nykyiseen velkamäärään nähden.

Pääomallainasopimusluonnos on **liitteenä**.

Ehdotus

Kaupunginjohtaja ehdottaa, että kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy 800.000 euron suuruisen pääomallainan myöntämisen Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokrataloille liitteenä olevan pääomallainasopimuksen mukaisesti.

Valtuusto oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittaessa pääomallainasopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia ja korjauksia tai vähäisiä muutoksia ennen sopimuksen allekirjoittamista.

Päätös

Kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja Pia Pentikäinen ja jäsen Timo Lahtinen poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi esteellisenä (yhteisöjäävi, käsittelyssä olevan yhteisön toimielimen jäsen) klo 16.48.

Ehdotus hyväksyttiin.

Pia Pentikäinen ja Timo Lahtinen palasivat päätöksenteon jälkeen takaisin kokoukseen klo 17.10.

Kaupunginvaltuusto 17.02.2025 § 4
323/02.05.03/2024

Valmistelija: kaupunginjohtaja Juha Piironen, p. 044 758 1403

Ehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy 800.000 euron suuruisen pääomallainan myöntämisen Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokrataloille liitteenä olevan pääomallainasopimuksen mukaisesti.

Valtuusto oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittaessa pääomallainasopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia ja korjauksia tai vähäisiä muutoksia ennen sopimuksen allekirjoittamista.

Päätös

Valtuutetut Timo Lahtinen, Anja Lehtonen, Pia Pentikäinen, Pasi Raatikainen ja Leena Tuppuraa poistuivat klo 18.45 esteellisinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (yhteisöjäävi, käsittelyssä olevan yhteisön toimielimen jäsen).

Ehdotus hyväksyttiin.

Valtuutetut Timo Lahtinen, Anja Lehtonen, Pia Pentikäinen, Pasi Raatikainen ja Leena Tuppuraa palasivat takaisin kokoukseen klo 18.56.

