

## Tertiäärilainan myöntäminen Savonlinnan Vuokratalot Oy:lle

KH 19.09.2022 § 286  
1071/02.05.03.01/2022

### Valmistelija

Talousjohtaja Tuula Ahvonen  
tuula.ahvonen@savonlinna.fi, 050 575 8803  
vs. hallintojohtaja-kaupunginlakimies Markus Hämäläinen,  
markus.hamalainen@savonlinna.fi, puh. 050 470 9394

### Selostus

Tertiäärilaina on omistajan eli Savonlinnan kaupungin alun perin yhtiölle asuntorakentamiseen myöntämä ns. kolmoissijaislaina, jota ei voida maksaa pois ennen aravarajoitusten päättymistä. Yhtiölle kaupungin (Savonrannan kunta) myöntämä tertiäärilaina on siirretty kaupungin takauksella Kuntarahoitukselle.

Savonlinnan Vuokratalot Oy:n kertalyhenteinen tertiäärilaina 10530/02 on 30 038,00 euroa, eräpäivä 13.11.2022. Yhtiö ei voi maksaa lainaa pois eräpäivänä, koska aravarajoitukset eivät ole päättyneet.

Yhtiö on neuvotellut Kuntarahoituksen kanssa lainasta. Kuntarahoituksen kanssa on sovittu, että yhtiö pyytää kaupunkia myöntämään suoran lainan yhtiölle. Yhtiön muut Kuntarahoitukselta aikaisemmin olleet tertiäärilainat on jo vuonna 2019 muutettu kaupungin myöntämiksi lainoiksi. Tämä yksi laina on jäänyt silloin muuttamatta.

Yhtiön hallitus esittää, että myös tämä laina siirretään suoraksi kaupungin myöntämäksi lainaksi samoilla ehdoilla kuin Kuntarahoituksen myöntämä laina. Kaupungin myöntämällä lainalla yhtiö maksaisi marraskuussa erääntyvän Kuntarahoituksen lainan pois. Kaupungin mahdollisesti myöntämässä lainassa tulee huomioida voimassa olevat aravarajoitukset lainapäätöksen maksamisen osalta. Valtiokonttorilla ei ole muilta osin huomautettavaa lainajärjestelyn osalta. Yhtiön hallituksen pyyntö lainan siirtämisestä suoraksi kaupungin myöntämäksi lainaksi on esityslistaliitteessä 1, pöytäkirjan ote, kohta § 74. Lainaa koskevat tiedot käyvät esille esityslistaliitteestä 2.

#### Lainaan liittyvä säädöspohja:

##### Kunnan yleinen toimiala

Kuntalain 7 §:n mukaan kunta hoitaa itsehallinnon nojalla itselleen ottamansa ja sille laissa säädetyt tehtävät.

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 vastavakuuksilla.

Kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, mikäli yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa.

SEUT 107 ja 108 artikla määräyksen kilpailutilanteessa markkinoilla lainaa myönnettäessä kunnan tulee ottaa huomioon EU:n valtioneuvoston päätökset.

SEUT 107 1 artikla; ”tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa ei sovellu yhteismarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan”.

SEUT 108 3 artikla; ”järjestelystä on ilmoitettava etukäteen komissiolle, joka arvioi, onko toimenpide hyväksyttävissä sisämarkkinoille.

EU oikeuskäytännön mukaan toimenpide, josta on päättänyt jäsenvaltioiden alueellinen viranomainen, kuten kunnan viranomainen, voi muodostaa SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontuen.

EU oikeuskäytännön mukaan tukina pidetään sellaisia toimenpiteitä, jotka muodossa tai toisessa ovat omiaan suosimaan yrityksiä suoraan tai välillisesti tai joita on pidettävä sellaisena taloudellisena etuna, jota edunsaajayritys ei olisi saanut tavanomaisten markkinoilla sovellettavien ehtojen mukaan. Valtiontukisäännöksiä sovelletaan myös kuntien omistamiin yrityksiin. Koska valtiontuet ovat lähtökohtaisesti kiellettyjä, on annettavalle tuelle löydettävä hyväksyttävä peruste. Lisäksi tuki on myönnettävä yksityiskohtaisten menettelysäännösten mukaisesti. Valtiontukisääntelyn kannalta yrityksiä ovat kaikki taloudellista toimintaa harjoittavat yksiköt niiden oikeudellisesta muodosta riippumatta. Taloudellista toimintaa on tavaroiden tai palveluiden tarjoaminen markkinoille.

Tuen olemassaolon arvioinnissa on lisäksi määritettävä, onko edunsaajayritys saanut sellaista taloudellista etua, jota se ei olisi saanut tavanomaisissa kilpailuolosuhteissa tai tavanomaisilla markkinaehdoilla. Tältä osin sovelletaan markkinasijoittaja -periaatetta.

#### Säädöspohjan arviointi:

Lainan korvertoinnin ja myöntämisen edellytyksenä on sen kohteena olevan toimialan kuuluminen kunnan toimialaan. Kunnan yleinen toimiala on säännelty kuntalain 7 §:ssä, jossa on todettu kunnan itsehallintonsa nojalla itselleen ottamat tehtävät sekä erityislainsäädännön nojalla kunnalle kuuluvat tehtävät. Oikeuskäytännön perusteella kunnan yleiseen toimialaan on katsottu kuuluvan mm. kunnan asukkaiden hyvinvointiin liittyvät toimet ja tehtävän paikallisuus. Keskeisiä kunnan yleiseen toimialaan kuuluvia tehtäviä ovat kunnan elinkeinotoiminnan ja työllisyyden edistäminen. Tällaisena toimintana voidaan myös pitää kunnan sosiaalisen asuntotuotannon ja muun vuokra-asuntotuotannon edistäminen. SGEI-palvelut =(services of general economic interest) ovat yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja. SGEI-palvelut eroavat muista palveluista siten, että viranomaisten on turvattava niiden tarjonta kaikissa olosuhteissa, vaikka markkinoilla ei aina olisi riittävästi palvelun tarjoajia. EU:n tuomioistuimien on katsonut sosiaalisen asuntotuotannon olevan SGEI-palvelua.

Savonlinnan Vuokratalot Oy:n on Savonlinnan kaupungin kokonaan (100 %) omistama yhtiö, jonka toimialana on sosiaalisen asumispalvelun tuottaminen ja näin ollen se ei tällä toiminnalla kilpaile markkinoilla. Toimenpiteellä on puhtaasti alueellinen vaikutus, koska yhtiön palvelut ulottuvat vain jäsenvaltioiden rajatulle alueelle eikä muita palveluntarjoajia olisi tarjolla tosiasiallisesti muista jäsenvaltioista. Savonlinnan Vuokratalot Oy:n toiminta täyttää SGEI:n sosiaalisen asuntotuotannon piirteet, koska kyse on palvelusta, jota olemassa olevat markkinat eivät tyydyttävästi pysty tuottamaan (esim. valtion myöntämät ARA-tuet).

Lainan voidaan katsoa kuuluvan kunnan toimialaan, koska sosiaalinen asuntorakentaminen on lainsäädännöllä pääsääntöisesti määritelty julkisen rakentamisen piiriin, huomioiden sitä koskeva lainsäädäntö, valvonta ja asukasvalintakriteerit. tarkoituksena on yhtiön talouden tervehdyttäminen ja asuntomarkkinatilanteen vakauttaminen alueella.

Yhtiöllä ei ole antaa riittäviä vakuuksia, koska yhtiön kiinteistöomaisuus on vakuutena yhtiölle myönnetuille ARAVA-lainoille ARA-lainsäädännön mukaisesti. Voimassaoleva ARA-lainsäädäntö lähtee siitä, että kaikkien ARA-lainoitettujen kohteiden kiinteistövakuudet tulee antaa Valtiokonttorille vastavakuudeksi. Toisaalta lainaehdot vastaavat etusijajärjestyksessään jossain määrin osakeyhtiölain 12 luvussa tarkoitettua pääomallainaa, jonka osalta osakeyhtiölain pääomallainaa koskevien säännösten mukaan ei voida edes vaatia vakuutta.

Kaupungin myöntämällä lainalla on tarkoituksena varmistaa, että yhtiön talous tervehtyy. Yhtiö ei ole vapaaehtoisen velkasaneerauksen piirissä.

Taloudellinen riskianalyysi (SALAINEN, JulKL 24.1§:n 20 kohta):

Savonlinnan kaupungin lainakanta 31.12.2021 oli 97 milj. euroa, (2.971 eur/as) ja suhteellinen velkaantuneisuusaste oli 49,2 %, kun se 31.12.2020 oli 54,8 %. Savonlinnan kaupunkikonsernin lainakanta vuoden 2021 konsernitilinpäätöksessä oli 176,3 milj. euroa, (5.417 eur/as) ja suhteellinen velkaantuneisuusaste 66,3 %. Vuoden 2021 tilinpäätöstietojen perusteella Manner-Suomen kuntien lainakanta keskimäärin 3.444 eur/as ja Manner-Suomen kuntakonsernien lainakanta keskimäärin 7.624 eur/as. Kaupungin antolainakanta konserniyhtiöille 31.12.2021 tilanteessa oli noin 6,4 milj. euroa.

Antolaina 30 038,00 euroa vastaa 0-tuloveroprosenttiyksikön verotuottoa vuodessa.

Kaupungin taseessa on 31.12.2021 ylijäämää 23.022.918 euroa ja konsernitaseesta mitattavista neljästä kriisikuntamittarista täyttyy yksi mittari: tuloveroprosentti.

Antolaina 30 038,00 euroa vastaa 0-tuloveroprosenttiyksikön verotuottoa vuodessa.

Kaupungin taseessa on 31.12.2021 ylijäämää 23.022.918 euroa ja konsernitaseesta mitattavista neljästä kriisikuntamittarista täyttyy yksi mittari: tuloveroprosentti.

Lainariski ei ole kaupungin kokonaisvastuihin nähden merkittävä. Lainaan liittyvä taloudellinen riski ei vaaranna kaupungin taloudellista kantokykyä vastata peruspalveluiden järjestämisen rahoituksesta ja tuottamisesta. Laina ei lisää kaupungin arviointimenettelyyn johtavia kriteereitä.

Muutos ei muuta kaupungin riskiasemaa, koska joka tapauksessa Kuntarahoituksen nykyinen lainakin on kaupungin vastuulla. Koska yhtiöt eivät lainsäädännön vuoksi voi maksaa lainaa pois, olisi se joka tapauksessa kaupungin maksettava ja siksi on tarkoituksenmukaista muuttaa laina suoraksi kaupungin lainaksi.

Liite 1 SAVUT Pöytäkirjan ote

Liite 2 SAVUT Tertiäärilainan ehdot

Lapsivaikutusten arviointi Asialla ei ole merkittäviä vaikutuksia.

Yritysvaikutusten arviointi Asialla ei ole merkittäviä vaikutuksia.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Laine Janne

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto myöntää Savonlinnan Vuokratalot Oy:lle 30 038,00 euron suuruisen tertiäärilainan. Lainan koko lainapääoma maksetaan kerralla pois, kun kiinteistöön kohdentuvat aravarajoitteet ovat poistuneet. Lainaehdot ovat samat kuin Kuntarahoitus Oyj:n myöntämällä lainalla. Kaupunginvaltuusto valtuuttaa talousjohtajan allekirjoittamaan laina-asiakirjat.

Pasi Pekkonen poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi (HallL 28 § 1. mom. k. 3)

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Toimenpiteet Kaupunginvaltuusto