

Savonlinnan Vuokratalot Oy:n esitys pääomallainan laina-ajan jatkamisesta tai SVOP-sijoituksesta (laina 142/5570 7400090002)

KH 09.03.2026 § 78

Valmistelija	Talousjohtaja Hannele Pöykkölä, hannele.poykkola@savonlinna.fi , p. 050 575 8803; kaupunginlakimies Roosa Aaltonen, roosa.aaltonen@savonlinna.fi , p. 050 401 7788
Selostus	Asiaan (87/2024) liittyvä aiempi kaupunginvaltuuston päätös kv 18.3.2024 § 13 sekä kaupunginhallituksen käsittely kh 26.2.2024 § 55. Kaupunginvaltuusto on 18.3.2024 § 13 päätöksessä hyväksynyt Savonlinnan Vuokratalot Oy:lle 32 000 euron suuruisen pääomallainan kahdeksi (2) vuodeksi. Käytännössä kyse on ollut alun perin Savonrannan kunnanvaltuuston vuonna 2008 As Oy Paasivedelle myöntämästä pääomallainasta ja sen laina-ajan jatkamisesta. As Oy Paasivesi on sulautunut konsernirakennemuutosten jälkeen osaksi Savonlinnan Vuokratalot Oy:tä. Kyseisellä pääomallainalla on turvattu yhtiön taloudellista tilannetta. Laina on Savonlinnan Vuokratalot Oy:n vastuulla ja taseessa. Kyseinen Paasiveden kiinteistö on myyty jo aiemmin. Savonlinnan Vuokratalot Oy on Savonlinnan kaupungin 100 % omistama yhtiö, jolla on yhteensä 1971 asuntoa eri puolilla kaupunkia (tilanne elokuussa 2025). Yhtiö toteuttaa osaltaan kaupunkistrategiaa painottuen erityisesti alueen vetovoiman lisäämiseen kohtuuhintaisten asuntojen tarjonnalla. <u>Yhtiön hallitus on 26.1.2026 esittänyt</u> (Liite A) Savonlinnan kaupungille pyynnön, että kaupunki jatkaa kyseisen pääomallainan laina-aikaa 15 vuodella tai vaihtoehtoisesti muuttaa ko. pääomallainan mukaan lukien maksamattomat korot SVOP-sijoitukseksi. <i>Asiaan vaikuttavia säännöksiä ja määräyksiä</i> <u>Kuntalaki</u> 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 vakuuksilla tai vastavakuuksilla. Mitä edellä tässä momentissa säädetään vakuuksista, ei koske osakeyhtiölain (624/2006) 12 luvussa eikä osuuskuntalain (421/2013) 12 luvussa tarkoitettua pääomallainaa. (21.5.2021/419) (1 mom.). Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään (4 mom.) <u>Valtiontukisäännökset</u>

Lainaa tai takausta myönnettäessä kunnan tulee ottaa huomioon EU:n valtiontukisäännökset (komission tiedonanto EY:n perussopimuksen 87 ja 88 artiklan, sittemmin SEUT 107 ja 108 artiklan, soveltamisesta valtiontukiin takauksina 2008/C 155/02), myös niissä tilanteissa, missä laina tai takaus annetaan kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan kuntakonserniin kuuluvan yhteisölle, jottei kilpailuolosuhteita vääristetä.

SEUT 107 1 artiklan mukaan tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa ei sovellu yhteismarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Tuki on kielletty, jos kaikki seuraavat kriteerit täyttyvät yhtäaikaisesti: (1) tuki on muodossa tai toisessa myönnetty valtion varoista; (2) tuki on valikoiva eli se suosii tiettyä yritystä tai tuotannon alaa; (3) tuki vaikuttaa kilpailuun vääristämällä tai uhkaamalla vääristää sitä; ja (4) tuella on kauppavaikutus eli se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

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 yksityiskohtaisen menettelysäännösten mukaisesti. Valtiotukisääntelyn kannalta yrityksiä ovat kaikki taloudellista toimintaa harjoittavat yksiköt niiden oikeudellisesta muodosta riippumatta. Taloudellista toimintaa on tavaroiden tai palveluiden tarjoaminen markkinoille.

Osakeyhtiölaki

Osakeyhtiölain 12 luvussa säädetään pääomalainasta. 1 §:n 2 momentin mukaisesti pääomalainan pääoma saadaan muutoin 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. Lisäksi 3 momentin mukaisesti pääoman tai koron maksamisesta yhtiö tai sen tytäryhteisö ei saa antaa vakuutta.

Valtiokonttorin vaade

Kaupunginvaltuusto on [11.8.2025 § 80](#) päättänyt, ettei Savonlinnan kaupunki peri Savonlinnan Vuokratalot Oy:ltä omien varojen tuottoa vuosina 2025-2027. Päätös liittyy Savonlinnan Vuokratalot Oy:n saamaan Valtionkonttorin päätökseen purkuakordista sekä lainaehtojen muutoksesta (VK/5636/07.03.08/2025-12).

Omia varoja ovat kaupungin Savonlinnan Vuokratalot Oy:lle myöntämät pääomalainat ja teriäärilainat ja näiden korot.

Asian arviointia

Arvio yhtiön taloudellisesta tilanteesta

Savonlinnan Vuokratalot Oy:n taseessa ei ole vapaata omaa pääomaa yli pääomalainojen määrää. Yhtiön pääomalainojen määrä tilinpäätöksessä 2025 on 510 700,00 euroa. Yhtiön taseessa tappioita on noin 4,6 miljoonaa euroa.

Eri vaihtoehtojen arviointia

Käytännössä Savonlinnan Vuokratalot Oy ei voi maksaa pääomalainaa pois sen erääntyessä edellä esitettyjen seikkojen vuoksi.

Tämän vuoksi vaihtoehtona on jatkaa pääomalainan laina-aikaa 15 vuodella. Toinen vaihtoehto olisi, kuten yhtiön hallitus esittää, muuttaa pääomalaina SVOP-sijoitukseksi.

Kaupungin vuoden 2026 talousarviossa ei ole varattuna määrärahaa pääomalainan muuttamiseksi SVOP-sijoitukseksi, eikä talousarvion raameissa ole edellytyksiä yhtiön oman pääoman vahvistamiselle tällä tavoin. Lisäksi kaupunginvaltuuston päätös 11.8.2025 § 80 olla perimättä Savonlinnan Vuokratalot Oy:ltä omien varojen tuottoa vuosina 2025-2027 rajoittaa muita vaihtoehtoja.

Pääomalainan laina-ajan jatkaminen on kaupungin kannalta taloudellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisin vaihtoehto. Muut lainan ehdot pysyvät ennallaan. Kaupungin talouteen kohdistuvat riskit ovat vähäiset, koska lainan ehdot – mukaan lukien markkinaehtoinen korko ja marginaali – säilyvät ennallaan. Kaupunkikonsernin näkökulmasta laina-ajan jatkaminen tukee konserniyhtiön talouden stabiiliteettia, joka pitkällä aikavälillä voi pienentää riskiä tulevista lisätukitarpeista.

Hallintosäännön 45 §:n mukaan valtuusto päättää lainan ottamista sekä lainan antamista koskevista perusteista hyväksymällä talousarvion ja -suunnitelman, jotka määrittävät otto- ja antolainauksen muutokset sekä sijoitustoiminnan kehtykset. Talousarvion ja -suunnitelman hyväksymisen yhteydessä valtuusto päättää antolainojen ja vieraan pääoman muutoksista.

Vuoden 2026 talousarviossa ei ole huomioitu tätä erääntyvää yhtiön pääomalainaa antolainasaamisten vähennyksissä, koska yhtiön tilanne ei salli pääomalainan palautusta sekä Valtiokonttorin vaateen vuoksi, josta on kaupunginvaltuuston päätös [11.8.2025 § 80](#).

Vaihtoehtojen arviointi säädösten ja määräysten osalta

Pääomalainan laina-ajan jatkamista on jo arvioitu laajasti kuntalain ja valtioneuvostonlainsäädännön osalta asian aikaisemmassa käsittelyssä: kaupunginvaltuuston päätös [kv 18.3.2024 § 13](#) sekä kaupunginhallituksen käsittely [kh 26.2.2024 § 55](#).

Koska tässä esitetään vastaavalla tavalla lainan takaisinmaksuajan pidentämistä siten, että muut lainan ehdot pysyvät ennallaan, voidaan viitata asian aikaisempaan arvioon siitä, että laina-ajan jatkaminen kuuluu kunnan toimialaan ja ettei lainan uudistamisessa synny kiellettyä valtiontukea.

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, joka on yhtiön toimialaa. Koska lainan ehdot säilyvät ennallaan, mm. lainan korko ja marginaali edelleen vastaavat markkinoilla olevia. Siten lainan ehtojen arvioidaan jatkossakin olevan sellaiset, ettei yhtiö saa sellaista taloudellista etua, jota se ei olisi saanut tavanomaisilla markkinaehdoilla. Lainan ehtojen pysyminen markkinaehtoisina varmistaa, ettei yhtiölle synny taloudellista etua, jota se

ei voisi saada tavanomaisilta markkinoilta. Tällöin laina-ajan pidennys ei muodosta kiellettyä valtiontukea.

Vaikutusten ennakkoarviointi

Laina-ajan jatkaminen edistää yhtiön taloudellista vakautta ja turvaa kaupungin vuokra-asuntotuotannon jatkuvuutta. Yhtiö on kaupungin 100 % omistama toimija, joka tarjoaa kohtuuhintaisia asuntoja eri puolille Savonlinnaa ja toteuttaa osaltaan kaupungin strategisia tavoitteita, kuten vetovoiman vahvistamista ja asumisen kohtuuhintaisuuden turvaamista. Laina-ajan jatkaminen ehkäisee negatiivisten vaikutusketjujen syntymistä, kuten kiinteistöjen ylläpidon heikkenemistä, korjausvelan kasvua ja konserniriskien lisääntymistä. Vaihtoehdolla ei ole suoranaisia kielteisiä vaikutuksia kuntalaisiin, ympäristöön, organisaatioon tai henkilöstöön. Sen sijaan se tukee yhtiön toiminnan jatkuvuuden kautta asukkaiden asumisturvaa ja kiinteistökannan ylläpidon vakautta sekä ehkäisee taloudellisia ja toiminnallisia riskejä kaupungin konsernille.

LIITE A: Savonlinnan Vuokratalot Oy:n esitys pääomalainan laina-ajan jatkamiseksi tai sen muuttaminen SVOP-sijoitukseksi.

Toimivalta	Hallintosääntö 45 §, Kuntalaki 39 §
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Ding Ma
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se jatkaa aiemmin kaupungin Savonlinnan Vuokratalot Oy:lle myöntämän lainan (laina 142/5570 7400090002) takaisinmaksuaikaa 15 vuodella. Muut lainan ehdot pysyvät ennallaan.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Toimenpiteet	Kaupunginvaltuusto
KV 16.03.2026 § 25 95/02.05.03.01/2026	
Kaupunginhallituksen päätösehdotus	Kaupunginvaltuusto päättää jatkaa aiemmin kaupungin Savonlinnan Vuokratalot Oy:lle myöntämän lainan (laina 142/5570 7400090002) takaisinmaksuaikaa 15 vuodella. Muut lainan ehdot pysyvät ennallaan.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Toimenpiteet	Savonlinnan Vuokratalot Oy / toimitusjohtaja Hannu Kurki