

Pääomallainan takaisinmaksuajan pidentäminen, Loviisan Asunnot Oy

KH 06.05.2024 § 143

Valmistelija

Vt. kaupunginjohtaja Elina Amnell-Holzhäuser

Loviisan Asunnot Oy on pyytänyt Loviisan kaupungin vuonna 2019 tytäryhtiölle myöntämän pääomallainan, 3 000 000,00 € takaisinmaksuajan pidentämistä viidellä (5) vuodella siten, että uusi takaisinmaksuaika olisi 9.6.2029. Hakemusta on perusteltu sillä, että yhtiön lainojen korkokustannukset ovat nousseet merkittävästi, kiinteistöjen ylläpidon kustannukset ovat kohonneet sekä rakennus- ja korjauskustannukset ovat nousseet johtuen suureksi kasvaneesta korjausvelasta. Muut sopimusehdot pyydetään säilyttämään ennallaan.

Loviisan kaupunginhallitus on päättänyt pääomallainan myöntämisestä ja sen ehdoista kokouksissaan 11.3.2019, § 64, 25.3.2019, § 79, ja 21.9.2020, § 245.

Kaupunginhallituksen päätösten mukaisesti Loviisan Asunnot Oy:lle on myönnetty pääomallaina, joka tulee maksaa takaisin kahden viikon kuluessa laina-ajan päättymisestä, joka on 9.6.2024. Kaupunginhallituksen päätösten mukaisesti pääomallaina on koroton.

Pääomallainasta säädetään osakeyhtiölain 12. luvussa. 12. luvun 1. §:ssä säädetään muun ohella että: 1) pääoma ja korko saadaan maksaa yhtiön selvitystilassa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella; 2) pääoma saadaan muutoin palauttaa ja korkoa maksaa vain siltä osin kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomallainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän; sekä 3) pääoman tai koron maksamisesta yhtiö tai sen tytäryhteisö ei saa antaa vakuutta.

Kuntalain 129. §:n 1. mom. mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädettyistä 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. 4. mom. mukaan kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107. ja 108. artiklassa säädetään.

Pääomallainan myöntämisessä (ja maksuajan pidentämisessä) on huomioitava kuntalain 129. § ja valtioneuvoston asetus. Pääomallainan myöntäminen (ja maksuajan pidentäminen) on mahdollista ilman vakuutta, mutta kuntalain 129. §:ssä säädettyjen edellytysten tulee täytyä. Päätöksenteossa tulee varmistaa, että päätös tai toimenpide on markkinaehtoinen ja että siihen ei sisälly valtioneuvoston tukea. Kaupungin on otettava huomioon pääomallainaa antaessaan mitä SEUT:n 107. ja 108. artiklassa säädetään valtioneuvoston tuen käsitteestä sekä komission toimivallasta ja jäsenvaltion velvollisuudesta etukäteen ilmoittaa valtioneuvostolle niissä tilanteissa, joissa ei ole säädetty poikkeusta ilmoitusvelvollisuudesta. Valtioneuvoston asennukset on otettava huomioon kaikissa tilanteissa, myös

myönnettäessä pääomalainaa (tai maksuajan pidennystä) kuntakonserniin kuuluvalla yhteisöllä.

EU:n valtiontukisääntöjen mukainen valtiontuen käsite perustuu Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107. artiklan 1. kohtaan. EU:n valtiontukisääntöjä sovelletaan silloin, kun kaikki valtiontuen tunnusmerkit täyttyvät:

- julkisia varoja kanavoidaan yrityksiin, eli taloudelliseen toimintaan
- taloudellinen tuki on valikoivaa
- toimenpide vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua ja se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

EU:n valtiontukisäännökset koskevat toimintaa, jolla on rajat ylittäviä vaikutuksia. Esimerkiksi puhtaasti paikallisten palveluiden rakentaminen tai kehittäminen ei ole välttämättä valtiontukea EU-oikeuden tarkoittamalla tavalla, jos tuki ei todennäköisesti houkuttele asiakkaita muista jäsenvaltioista tai jos tuella on vain marginaalinen vaikutus jäsenvaltioiden väliseen kauppaan tai investointeihin.

Valtiontukitarkastelussa on huomioitava komission tiedonanto Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107. artiklan 1. kohdassa tarkoitettua valtiontuen käsitteestä (2016/C 262/01), joka sisältää arviointimenetelmiä ja vertailukohtia lainojen ja takausten markkinaehtoisuuden selvittämiseksi niin kutsutulla markkinataloustoimijatestillä. Markkinataloustoimijaperiaatteen tarkoitus on havaita julkisiin sijoituksiin liittyvä valtiontuki. Jos kunnan antamat lainat eivät anna etua, ne eivät ole valtiontukea vaan niissä noudetaan tavanomaisia markkinaehtoja. Jotta voidaan määrittää, onko julkisyhteisön sijoitus valtiontukea, on tarpeen arvioida, olisiko vastaavan kokoinen, tavanomaisissa markkinatalouden olosuhteissa toimiva yksityinen sijoittaja tehnyt kyseisen sijoituksen samoissa olosuhteissa.

Loviisan Asunnot Oy on Loviisan kaupunkikonserniin kuuluva ja kaupungin yksin omistama yhtiö.

Yhtiön toimialana yhtiöjärjestyksen mukaan on rakennuttaa, omistaa ja hallita kiinteistöjä sekä asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeita, muita osakkeita ja arvopapereita sekä käydä niillä kauppaa. Lisäksi yhtiön toimialana on harjoittaa kiinteistöjen ja huoneistojen vuokraustoimintaa sekä ostaa, myydä ja vuokrata alueita ja rakennuksia sekä huoneistoja. Yhtiö voi myös harjoittaa kiinteistöhuoltoa, ylläpito- ja korjaustoimintaa. Talousarviossa yhtiön toiminnalle asetettuna tavoitteena on tukea kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita ja huolehtia siitä, että Loviisan kaupungin alueella on erilaisista ja erikokoisista asunnoista tarjontaa, jolla vastataan kysyntään mahdollisimman laajasti.

Kaupungin talouden tunnuslukujen perusteella maksuajan pidentämisen ei voida arvioida vaarantavan kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Riskiä pienentää se, että Loviisan Asunnot Oy on kaupungin omistajaohjauksessa ja konsernivalvonnan alla ja se on siten velvollinen noudattamaan toiminnassaan kaupungin antamaa konserniohjausta.

Loviisan Asunnot Oy:lle on jo kaupunginhallituksen aikaisemmalla päätöksellä myönnetty pääomalaina. Suunniteltu toimenpide, maksuajan pidentäminen viidellä vuodella, ei vääristä eikä uhkaa vääristää kilpailua eikä se vaikuta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Yhtiön toiminta voidaan katsoa kaupungin yhtiölle asettamien tavoitteiden perusteella täysin

paikalliseksi. Kaupungin asema ei maksuajan pidentämisen myötä muutu nykyisestä eikä riskien voida arvioida kasvavan. Loviisan Asunnot Oy:n tehtävänä on toteuttaa kaupungin määrittelemään asuntopolitiikkaa, ja yksin yhtiön omistajana olevan kaupungin edun mukaista on, että yhtiön taloudelliset edellytykset suoriutua tehtävästään ja siten tuottaa omistajalle etua säilyvät jatkossakin. Siten toimenpiteeseen ei voida katsoa sisältyvän kiellettyä valtiontukea huomioiden kuntalain säätely.

Hallintosäännön 79. §:ssä säädetään muun ohella, että kaupunginvaltuusto päättää kaupungin kokonaisvarallisuuden hoidon ja sijoitustoiminnan perusteista. Kaupunginvaltuusto päättää lainan ottamisen ja lainan antamisen periaatteista. Talousarvion hyväksymisen yhteydessä kaupunginvaltuusto päättää antolainojen ja vieraan pääoman muutoksista. Kaupunginhallitus päättää lainan ottamisesta ja lainan antamisesta noudattaen kaupunginvaltuuston hyväksymiä periaatteita siltä osin kuin toimivaltaa asiassa ei ole delegoitu talousjohtajalle tai vesiliikelaitoksen johtokunnalle.

Oheismateriaali:

Loviisan Asunnot Oy:n tilinpäätös 2023

Hakemus pääomalainan takaisinmaksuajan pidentämisestä

Esittelijä	Vt. kaupunginjohtaja Elina Amnell-Holzhäuser
Ehdotus	<p>Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se myöntää Loviisan Asunnot Oy:lle vuonna 2019 myönnetyn pääomalainan, 3 000 000,00 €, takaisinmaksuajan pidentämisen viidellä (5) vuodella siten, että uusi takaisinmaksuaika olisi 9.6.2029. Muilta osin pääomalainan ehdot säilyvät entisellään (kaupunginhallituksen päätösten 11.3.2019, § 64, 25.3.2019, § 79, ja 21.9.2020, § 245, mukaisina).</p> <p>Pykälä tarkastetaan välittömästi.</p>
Käsittely	<p>Kaupunginvaltuuston ensimmäinen varapuheenjohtaja Jari Kekkonen, jäsenet Agneta Alm, Markus Sjöholm ja Petri Hakasaari sekä talousjohtaja Fredrik Böhme ilmoittivat esteellisyydestä (peruste: yhteisöjäävi) ja he poistuivat kokoustilasta asian käsittelyn ajaksi.</p> <p>Varajäsen Mikael Karlsson liittyi kokoukseen etänä, kello 19.24–19.43.</p> <p>Talousjohtaja Fredrik Böhme osallistui asian käsittelyyn asiantuntijana kello 19.31–19.40.</p>
Päätös	<p>Päätös ehdotuksen mukainen.</p> <p>Pykälä tarkastettiin välittömästi.</p>
KH 20.05.2024 § 160 279/02.05.03/2024	
Valmistelija	<p>Vt. kaupunginjohtaja Elina Amnell-Holzhäuser</p> <p>Kaupunginhallitus on 6.5.2024, § 143, käsitellyt Loviisan Asunnot Oy:lle myönnetyn pääomalainan takaisinmaksuajan pidentämistä ja päättänyt esittää kaupunginvaltuustolle maksuajan pidentämistä viidellä vuodella siten, että uusi takaisinmaksuaika on 9.6.2024.</p>

Loviisan Asunnot Oy:n tilintarkastaja on kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen ottanut kantaa edellytyksiin, joiden vallitessa kyseinen laina voidaan katsoa oman pääoman ehtoiseksi. Saadun tulkinnan mukaan yhtenä edellytyksenä on pääomallainan eräpäivättömyys.

Asian aikaisempien käsittelytietojen perusteella Loviisan Asunnot Oy:lle on ollut tarkoitus myöntää laina, joka on oman pääoman ehtoinen. Jotta tämä tarkoitus toteutuu myös jatkossa, on kaupunginhallituksen päätöstä tarpeen täydentää siten, että pääomallainan uusi takaisinmaksuaika 9.6.2029 on viitteellinen ja pääomallainan takaisinmaksamisesta päättää Loviisan Asunnot Oy:n hallitus.

Oheismateriaali:

Loviisan Asunnot Oy:n tilinpäätös 2023

Hakemus pääomallainan takaisinmaksuajan pidentämisestä

Esittelijä	Vt. kaupunginjohtaja Elina Amnell-Holzhäuser
Ehdotus	Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto myöntää Loviisan Asunnot Oy:lle vuonna 2019 myönnetyn pääomallainan, 3 000 000,00 euroa, takaisinmaksuajan pidentämisen viidellä (5) vuodella siten, että uusi takaisinmaksuaika olisi 9.6.2029. Muilta osin pääomallainan ehdot säilyvät entisellään (kaupunginhallituksen päätösten 11.3.2019, § 64, 25.3.2019, § 79, ja 21.9.2020, § 245, mukaisina). Takaisinmaksun eräpäivä on viitteellinen ja Loviisan Asunnot Oy:n hallitus päättää pääomallainan takaisinmaksamisesta.
Käsittely	Jäsenet Agneta Alm, Markus Sjöholm ja Petri Hakasaari sekä talousjohtaja Fredrik Böhme ilmoittivat esteellisyydestä (peruste: yhteisöjäävi) ja poistuivat kokoustilasta asian käsittelyn ajaksi. Kaupunginvaltuuston puheenjohtaja Otto Andersson oli poissa kokouksesta kello 20.04–20.10. Jäsen Agneta Almin varajäsen Kerstin Häggblom osallistui etänä asian käsittelyyn kello 20.04–20.10.
Päätös	Päätös ehdotuksen mukainen.