

Pääomalaina Siilinjärven Kotipolku Oy:lle

Kunnanhallitus 22.09.2025
496/02.05.03/2025

Valmistelija

talousjohtaja Petteri Ristikangas, p. 044 740 1103 ja kunnanjohtaja Janne Airaksinen, p. 044 740 1101

Siilinjärven Kotipolku Oy:n hallitus esittää Siilinjärven kunnanhallitukselle, että se myöntää yhtiölle lisärahoitusta 800 000 € kunnan määrittämien ehdoin.

Taustaa Siilinjärven Kotipolku Oy:n taloudesta

Siilinjärven Kotipolku Oy on tuotot ovat vuokria ja käyttökorvauksia. Valtion tukemissa ARA-kohteissa vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteella ja vapaarahoitteisten kohteiden vuokrat määräytyvät markkinaperusteisesti. ARA-määräysten mukaan yhtiön tulee pystyä osoittamaan, että valtion tukemat kohteet eivät tue vapaarahoitteista kantaa.

Omakustannusperiaate johtaa siihen, että yrityksen tulot ja menot ovat yhtä suuret, lukuun ottamatta vuokriin sisältyvää korjauksiin varautumisen erää, joka on keskimäärin 1 €/m²/kk. ARA-asunnoissa korjauksiin varautuminen tarkoittaa rahan keräämistä tulevia perusparannuksia, ylläpitoa ja hoitokuluja varten vuokrissa. ARA suosittelee keräämään varoja tasaisen vuokrakehityksen takaamiseksi ja suurten vuokrankorotusten välttämiseksi. Kerättyjä varoja voidaan käyttää esimerkiksi yllättävien hoitokulujen kattamiseen tai perusparannusten omatoimiseen rahoittamiseen.

Korojen nopea nousu 2022 ja vuosina 2022 – 2024 toteutetut kolme uudishanketta, joiden lainamäärä on yhteensä 19 milj. euroa, on kiristänyt yhtiön taloutta. Vapaa-rahoitteisten kohteiden lyhennykset ovat suurempia kuin ARA-kohteissa, ja korkojen nousu on kasvattanut rahoituskuluja merkittävästi. Vuokrien korotukset eivät riitä kattamaan kohteiden alijäämää. Yhtiö ei ole tehnyt vuokrantarkistuksia 2020-luvulla kuin kerran.

Sopeutustoimina yhtiö on myynyt vuosina 2023-2024 vanhoja kohteita 4,2 milj. euron edestä ja rahoittanut näin uudishankkeita ja kattanut kassavajetta. Lisäksi yhtiö on toteuttanut mm. henkilöstövähennyksiä (30 %), hallinnon kulujen karsintaa, muutto pienempiin tiloihin ja vuosikorjausten minimointia. Kuntarahoitukselta yhtiö on hakenut lyhennysten siirtoa, mutta sekään ei ole riittänyt kattamaan kassavajetta, koska siirrettäviä lainanlyhennyksiä ei ollut erääntymässä.

Yhtiön talouden tasapainottamiseksi on tehty viimeisen vuoden aikana paljon erilaisia korjaavia toimenpiteitä. Koska useat korjaustoimenpiteet eivät ole toteutuneet vielä vuonna 2025, joutuu yhtiö hakemaan lisärahoitusta kunnalta. Yrityksen kassatilannetta kiristää erityisesti syksyllä 2025 valmistuvan Silkkiuikuntien rivitalohankkeen viimeiset urakkaerät, jotka rahoitetaan yhtiön omarahoitusosuudella. Omarahoitusosuus, joka kohteen talousarviossa on 300 t€, on kasvanut talousarvioon verrattuna noin 100 t€ rakennusaikaisen arvonlisäverokannan nousun ja rakennusaikaisten korkokulujen vuoksi. Muilta osin kassavaje johtuu vapaarahoitteisten kohteiden vuokratasoon nähden liian suurista rahoituskuluista.

Siilinjärven Kotipolku Oy:n hakemus

Koska antolaina ei sisälly kunnan hyväksytyyn talousarvioon, tulee kunnanhallituksen esittää asia valtuuston päätettäväksi (hallintosääntö 67 §).

Valtuusto on hyväksynyt "Rahoituksen ja sijoitustoiminnan periaatteet" 16.6.2022. Niiden mukaisesti kunnan tytäryhteisöt vastaavat itse rahoitus- ja pääomahuollostaan. Ensisijaisia keinoja tämän toteuttamiseksi ovat riittävän kannattavuuden ylläpitäminen, toimiva riskienhallinta ja investointien järkevä mitoittaminen. Omille konserniyhteisöille voidaan myöntää myös oman pääoman ehtoista rahoitusta. Mahdollisia rahoitusinstrumentteja ovat kaikki kulloisenkin lainsäädännön mahdollistamat välineet, esimerkiksi osakepääoman ja peruspääoman merkintä tai lisäys, sijoitukset vapaan oman pääoman rahastoon ja pääomalainat.

Antolainauksen myöntämisen edellytykset

Kunta ei myönnä antolainoja muille kuin omille konserniyhteisöilleen. Siilinjärven Kotipolku Oy on kunnan 100 % omistama yhtiö.

Antolainauksen ehdoissa on huomioitava Kuntalain ja EU:n valtiontukea koskevan säännösten vaikutukset esimerkiksi koron määräytymiseen ja vakuuden asettamiseen.

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.

Siilinjärven Kotipolku Oy:n taloudellisista haasteista huolimatta tilanne on vakaa ja huoneistojen vuokrausaste on korkea. Lainan myöntämisellä ei ole vaikutusta kuntakonsernin talouteen siten, että kunnan taloudellinen kyky vaarantuisi vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä.

Siilinjärven Kotipolku Oy:llä on ennestään kunnan myöntämä vanha pääomalaina (alkaen 1995), minkä saldo on 100 021,31 euroa. Korko 4,0 %. Lisäksi kunta on myöntänyt Siilinjärven Kotipolku Oy:lle takauksia yht. n. 36,071 milj. euroa (tilinpäätös 2024).

EU:n valtiontuki säännöksiin liittyen

Kotipolulla on vuonna 2026 noin 600 asuntoa vuokrattava. Näistä Sulkavantie 5 ja Vanhan Pappilan keittiö ovat kunnan vuokraamia. Hyvinvointialue on vuokralaisena Vanhan Pappilan palvelukodissa ja Kaaripolun palvelukodissa. Lisäksi 2 asuntoa on vuokrattu työsuhdeasunnoiksi Puolustusvoimille, ja kaksi asuntoa on vuokrattu yritysten kautta lyhytaikaiseen vuokraukseen (tilanne 8/ 2025). Kaikki muut asunnot on vuokrattu yksityishenkilöille asumiskäyttöön. Lainajärjestelyyn ei siten sisälly Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen SEUT 107(1) mukaista valtiontukea, koska Kotipolku Oy ei ole vuokrannut liiketiloja yrityksille, joille siitä kertyisi taloudellista etua.

Siilinjärven kunta on aiemmin todennut taattavan rahoituksen kohteena olevien Siilinjärven Kotipolku Oy:n omistamien asuntojen saaneen/tulevan saamaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn tukea, ja yhtiön ja asuntojen olevan siten ARA-sääntelyn alaista.

Kunnanvaltuuston antama laina voidaan siten lukea kunnan myöntämäksi SGEI-tueksi (tuki yleistä taloudellista etua koskevien palveluiden

tuottamiseksi, services of general economic interest, komission päätös 2021/21/EU). EY:n tuomioistuim on katsonut sosiaalisen asuntotuotannon olevan SGEI palvelua. Siilinjärven kunta ilmoittaa tiedon lainasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (ARA) edelleen välitettäväksi ympäristöministeriön kautta komissiolle joka toinen vuosi tehtävän jälkikäteisraportoinnin yhteydessä.

Osakeyhtiölain määräykset pääomalainasta

Osakeyhtiölain 12 luvun 1§1 momentissa on säädetty pääomalainan antamisen edellytyksistä, jonka mukaan yhtiö voi ottaa pääomalainan, jonka pääoman tai koron maksamisesta yhtiö tai sen tytäryhtiö ei saa antaa vakuutta. Seikka, ettei yhtiö voi antaa pääomalainalle vakuutta, ei merkitse, etteikö kunta voisi perustellusti omaa taloudellista riskiä pienentääkseen sitä pyytää (Itä-Suomen hallinto-oikeus 9.11.2017).

Aiemmin myönnetyt antolainat

Siilinjärven kunta on myöntänyt viimeiset antolainat konserniyhtiöille pääomalainoina vuonna 2011. Näiden lainojen takaisinmaksuun yhtiöiden tulo-rahoituksella ei ole ollut mahdollisuuksia. Antolainojen yhteismäärä vuoden 2024 tilinpäätöksessä oli n. 4,763 milj. euroa (tilinpäätösasiakirja s. 62). Vuoden 2011 jälkeen kunta on maksanut konserniyhtiöille toiminta-avustuksena tai vuokravastikkeina mm. osakslainojen korkokuluja, rahoitusvastikemenoja ja ylläpitomenoja. Nämä ovat vaikuttaneet suoraan kunnan ja yhtiöiden tulokseen.

Myönnettävän pääomalainan ehdot

Kunta antaa Siilinjärven Kotipolku Oy:n hallituksen hakemuksen mukaisen 800 000 (kahdeksan sataa tuhatta) euron pääomalainan.

Lainan käyttötarkoitus: taloudellisen aseman vakauttaminen / Silkkiuikuntien omarahoitusosuuden rahoittaminen.

Lainan lyhennykset: kertalyhenteinen 30.11.2035.

Lainan korko: 12 kk euribor + kunnan maksama marginaali v. 2025 talousarviolainasta + 0,4 %.

Lainan vakuus: ei vakuutta

- pääoma ja korko saadaan maksaa yhtiön selvitystilassa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella;
- 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;
- pääomalaina merkitään taseeseen erillisenä eränä.

Päätöksen vaikutusten ennakkoarviointi:

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää pääomalainan antamisesta edellä mainituin ehdoin ja esittää sen edelleen valtuuston hyväksyttäväksi. Velkakirjan allekirjoittavat kunnan puolesta kunnanjohtaja ja talousjohtaja.

Päätös