

Tuohisentterin takaushakemus asunto- ja teollisuusinvestointeihin

Kunnanhallitus 30.10.2023 § 275

Tausta

Tuohisentteri Oy on kunnan 100% omistama yhtiö, jonka tarkoituksena on tarjota ja rakennuttaa tiloja yritysten käyttöön. Tytäryhtiön onnistuminen toiminnassaan tarkoittaa kunnan elinvoiman kasvua ja sitä kautta tulopohjan laajenemista. Tuohisentterillä on vireillä useita kehityshankkeita, jolla saadaan kuntaan uutta yritystoimintaa ja mahdollisesta olemassa oleville yrityksille paremmat edellytykset kehittää toimintaansa tilojen puolesta. Elokuussa on solmittu vuokrasopimus kansainvälisen rehuyhtiö Golden Fields Finlandin kanssa ja samainen yritys on solminut Tuohisentterin kanssa myös lunastusvuokrasopimuksen toisesta hallista. Yritysten kysyntä Siikalatvalla sijaitsevista tiloista on kasvanut.

Siikalatvalla ei ole kunnan omistaman vuokratiloyhtiön konkurssin jälkeen ollut kuntaomisteista asuntotuotantoa. Asuntojen puute on kuitenkin tunnistettu yhdeksi merkittävimmäksi elinvoiman kasvun kehittymisen esteeksi. Kunnan väestöpohjan säilyttäminen nykyisellä tasolla ja työvoiman houkuttelevuus edellyttää asuntotuotantoa. Kunta on pitkään pohtinut sopivaa tapaa käynnistää uudisasuntotuotantoa alueella. Paras työkalu siihen on toteuttaa hankkeet tytäryhtiön kautta, mutta ei perustaa enää uusia tytäryhtiöitä. Tuohisentteri Oy on kehittänyt omaa vuokraamisen konseptia.

Tuohisentteri Oy:n hallitus on kokouksessaan 17.10.2023 päättänyt hakea kunnalta omavelkaista takausta tuleviin hankkeisiin. Yhteensä lainoja on suunniteltu nostettavan enintään 2,4 miljoonaa euroa.

Hankkeiden kuvaus

- 2-4 omakotitalon rakentamiseen Siikalatvan alueelle. Ensimmäiset talot rakennetaan Rantsilaan Siikajoen varrelle kunnan omistamalle tontille. Asuntotuotantoon haetaan lainaa tässä vaiheessa enintään 1,0 miljoonaa euroa.
- Tuohitie 10 osoitteeseen sijoittuvan konehallin rakentamiseen metsäkoneyrittäjän tarpeisiin (200neliötä). Investointiin varataan 500.000 euroa. Tontti on kunnan omaisuutta.
- Kylmäsen konkurssipesältä tehtävään kiinteistön ostoon (osa nykyisistä kiinteistöistä). Kiinteistö ja kiinteistöllä tehtävät muutostyöt tehdään teollista yrittäjää varten. Hankkeeseen varataan enintään 0,9 miljoonaa euroa. Kiinteistökaupan edellytyksenä on positiivinen päätös yritykseltä ja vuokravakuus.

Yleisesti edellytyksenä teollisuuskiinteistöhankkeille on vuokralaisten liiketoimintasuunnitelmat sekä Tuohisentterin hallituksen päätös investoinnista ja riskiarviosta. Hankkeille on oltava riittävät vakuudet.

Kunnan takaus

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä takaus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöskään myöntää takausta, 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, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa.

Kaikissa tilanteissa kunnan tulee ottaa huomioon EU:n valtiontukisäännökset. Erityisen tärkeää on huomata, että valtiontukisäännökset on otettava huomioon myös niissä tilanteissa, missä takaus annetaan kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan kuntakonserniin kuuluvan yhteisön tai kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa olevan yhteisön velasta tai sitoumuksesta, jottei kilpailuolosuhteita vääristetä.

Komissio on pyrkinyt selventämään valtiontukisäännöksiä soveltamista antamalla niistä erilaisia tiedonantoja. Komissio on antanut tiedonannon EY:n perussopimuksen 87 ja 88 artiklan (sittemmin SEUT 107 ja 108 artiklan) soveltamisesta valtiontukiin takauksina (2008/C 155/02). Tiedonannon 3.2. kohdan mukaan seuraavien edellytysten täyttäminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen valtiontakaus (kunnan takaus) ole valtiontukea:

1. lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa
2. takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti (kiinteä enimmäismäärä ja rajattu voimassaoloaika)
3. takaus ei kata missään vaiheessa enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä
4. takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta

Arvioidessa takauksen aiheuttaman riskin merkittävyyttä otetaan huomioon tytäryhtiön vuonna 2023 merkittävästi parantunut taloudellinen tilanne ja kyky vastata investoinneista. Hankkeista saatava elinvoimatulo on voimakkaasti positiivinen. Asuntohankkeissa pankki hyväksyy noin 70 % talon arvosta vakuudeksi, jolloin takaajan riski on pienempi. Huomioiden asuntojen kysynnän määrän kunnassa, arvioidaan asuntohankkeiden takauksen olevan vähäinen. Takaus ei vaaranna kunnan normaalia toimintaa.

Teollisuusrakennuksien osalta riski takauksesta on suurempi. Huomioiden kuitenkin myös näiden tilojen kysynnän ja nykyisten

teollisuustilojen arvon, voidaan arvioida, että uusia hankkeita voidaan lähteä toteuttamaan. Kunta painottaa kuitenkin, että kunkin hankkeen osalta on tehtävä tarkka riskiarvio. Teollisuustilojen investointien osalta kunnan takaus voi olla enintään 80%. Takauksille maksetaan provisio. Takauksille tulee osoittaa riittävät vastavakuudet.

Esittelijä: Kunnanjohtaja Pirre Seppänen

Päätösehdotus: Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se päättää:

1. myöntää kunnan tytäryhtiölle Tuohisentteri Oy:lle maksimissaan 300.000 euron omavelkaisen takauksen asuntotuotantoon. Takausta voidaan käyttää enintään 20 vuoden mittaiseen lainaan. Takauksen vakuudeksi täytyy osoittaa riittävät vastavakuudet. Takauksesta peritään 0,4% kokoinen provisio vuosittain. Takausta kattaa myös mahdolliset korkokulut.
2. myöntää kunnan tytäryhtiölle Tuohisentteri Oy:lle 1,2 miljoonan euron (80% enimmäislainamäärästä) takauksen teollisuuskiinteistöinvestointeihin haettavaan lainaan. Takausta voidaan käyttää enintään 20 vuoden mittaiseen lainaan. Takauksen vakuudeksi täytyy osoittaa riittävät vastavakuudet. Takauksesta peritään 0,4% kokoinen provisio vuosittain. Takausta kattaa myös mahdolliset korkokulut. Lainat voidaan nostaa erillisinä tai yhdessä.

Päätös: Päätösehdotuksen mukaisesti.

Seppälä poistui kokouksesta ennen asian käsittelyä klo 19.05.

Härmä jääväsi itsensä (yhteisöjäävi) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi klo 19.06-20.10.

Hallintojohtaja ja tekninen johtaja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 20.10.

Kunnanhallitus 03.11.2023 § 282
414/02.05.07/2023

30.10. kokouksessa käsitelty asia käsitellään uudelleen.

Täydennyksenä esittelytekstiin todetaan seuraavaa. Kuntalain 129 § mukaan kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vakuuksilla tai vastavakuuksilla. Kuntalakiin liittyvän hallituksen esityksen mukaan tällä tarkoitetaan sitä, ettei vaadittavien vastavakuuksien tarvitse kattaa koko takaukseen liittyvää riskiä, vaan kunnan riskien hallinnan näkökulmasta riittävä osa. Vakuudet tässä tapauksessa voi olla kiinteistö- ja yritysikiinnityksiä. Vastavakuuksien ei tarvitse kattaa koko takausta, mutta niitä käytetään pienentämään kunnan ottamaa riskiä.

Esittelijä: Kunnanjohtaja Pirre Seppänen

Päätösehdotus:

Kunnanhallitus päättää kumota 30.10. tekemänsä päätöksen.

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se päättää:

1. myöntää kunnan tytäryhtiölle Tuohisentteri Oy:lle maksimissaan 300.000 euron omavelkaisen takauksen asuntotuotantoon. Takaus voidaan käyttää enintään 20 vuoden mittaiseen lainaan. Takauksen vakuudeksi täytyy osoittaa riittävät vastavakuudet. Takauksesta peritään 0,4% kokoinen provisio vuosittain. Takaus kattaa myös mahdolliset korkokulut.
2. myöntää kunnan tytäryhtiölle Tuohisentteri Oy:lle 1,2 miljoonan euron (80% enimmäislainamäärästä) takauksen teollisuuskiinteistöinvestointeihin haettavaan lainaan. Takaus voidaan käyttää enintään 20 vuoden mittaiseen lainaan. Takauksen vakuudeksi täytyy osoittaa riittävät vastavakuudet. Takauksesta peritään 0,4% kokoinen provisio vuosittain. Takaus kattaa myös mahdolliset korkokulut. Lainat voidaan nostaa erillisinä tai yhdessä.

Päätös:

Päätösehdotuksen mukaisesti.

Pöytäkirja tarkastettiin kokouksessa tämän asian osalta.

Pirttisalo teki vastaesityksen: omistajaohjauksen kautta Tuohisentteriä ohjataan myymään Markantien halli, minkä jälkeen lisävakuuksia ei tarvitsisi myöntää. Esitys raukesi kannattamattomana.

Pirttisalo jätti päätökseen eriävän mielipiteen.