

Tuohisentterin Markantien 2:n hallin siirto kunnalle

Kunnanhallitus 19.05.2025 § 133
257/10.03.02.04/2025

Siikalatvan kunta on selvittänyt vaihtoehtoja kunnan 100 % omistaman tytäryhtiönsä Tuohisentteri Oy:n tilanteen tervehdyttämiseksi. Yhtiö selvittänyt yhteistyössä omistajan kanssa vaihtoehtoja yhtiön rahoitusaseman vahvistamiseksi. Kunnanvaltuusto (14.04.2025 § 33) päätti myöntää 80.000 euron kassalainan Tuohisentteri Oy:lle. Tällä varmistetaan Tuohisentterin toiminta, kunnes vuokrasopimusneuvottelut on saatu päätökseen tai mahdollinen Markantien hallin siirto kunnalle on toteutunut.

Osana Tuohisentterin aseman kestävämpää ratkaisua Siikalatvan kunta ja Tuohisentteri ovat käyneet läpi mahdollisia tulevaisuusvaihtoehtoja yhtiön osalta. Yhtiön konkurssi olisi epäsuotuisin vaihtoehto koska kaikki lainat erääntyisivät Siikalatvan kunnalle heti maksuun ja hallit menetetään lainojen vakuutena. Hallien realisointi nykyisessä markkinatilanteessa tuottaisi mittavan alaskirjauksen. Lisäksi kunnan sijoittama pääoma menetettäisiin konkurssitilanteessa. Tuohisentteri Oy:n lainojen takaajana on Siikalatvan kunta, ja lainat jäävät siten kunnan vastuulle.

Yhtiön purkaminen ei olisi kunnan edun mukainen vaihtoehto, koska yhtiön tulee selvittää velvoitteistaan (velat) ennen kuin yhtiö voidaan purkaa. Purkamisen edellytys on, että yhtiön varat riittävät velkojen maksuun tai sillä on oltava uusi taho (vaikkapa kunta), joka ottaa sen velat vastatakseen ennen kuin yhtiö voidaan purkaa. Velat voidaan siirtää toiselle yhtiölle velkojan (pankin) suostumuksella. Velkoja voi vaatia kaikki velkoja heti maksuun. Velkojan ei ole pakko hyväksyä lainojen siirtoa toisaalle. Purkaminen kestää ajallisesti noin 5–6 kuukautta. Mikäli Tuohisentteri Oy puretaan ja toiminta siirtyy samanlaisena kunnalle, toiminta on kuntalain mukaan yhtiöitettävä uudelleen.

Edellä selvitetyn johtopäätöksenä on noussut kunnan ja kuntakonsernin kokonaisedun näkökulmasta parhaimmaksi vaihtoehdoksi Siikalatvan kunnan sekä kunnan 100 % omistaman Tuohisentteri Oy:n välinen liiketoimintakauppa, jossa Tuohisentteri Oy myy omistamansa ja hallinnoimansa tehdashallirakennuksen (Markantie 2) sekä siihen liittyvät koneet, laitteet ja kaluston sekä muun tarpeiston kunnalle markkinaehtoisesti. Siikalatvan kunta ottaisi kaupan yhteydessä vastattavakseen Markantien 2:ssa sijaitsevan tehdashallin ylläpidon ja kehittämisen sekä näihin liittyvät tulevat kustannukset. Tuohisentteri Oy:n merkittävimmät lainat ovat kunnan myöntämät pääomalainat (Kvalt 10.8.2020) 1 750 000 € ja (Kvalt 29.6.2023) 200 000 € sekä Tuohisentteri Oy:n laina 2 860 000 € (jäljellä oleva osa), jonka myöntäjänä on Danske Bank.

Siikalatvan kunnan tilaamana tilintarkastusyhteisö KPMG laati 30.1.2025 selvityksen kunnan ja yhtiön välille kaavaillun kiinteistön kauppaan liittyvistä seikoista. Selvityksen perusteella

teollisuushallikauppa tulee lähtökohtaisesti toteuttaa kiinteistön kauppana, jolloin kaupan kohteena olisi teollisuushallien alla oleva maa-alue rakennuksineen (teollisuushallikiinteistö). Kiinteistön kauppakirja tulee tehdä maakaaren (540/1995) 2 luvun 1 §:ssä säädetysti määrämuotoisena ja kaupanvahvistajan vahvistamana. Kauppakirjalla voidaan sopia, että kauppahintaa maksetaan kuittaamalla kunnalla Tuohisentteriltä olevia saatavia huomioiden kuitenkin pääomallainan ehdot. Velkojen suostumuksella kauppahintaa voidaan sopia maksettavaksi myös siten, että kunta ottaa vastattavakseen kaupan kohteeseen kohdistuvia velkoja.

Mikäli kunta ottaa Tuohisentteri Oy:n velkoja vastuulleen, katsotaan tämä Tuohisentteri Oy:n saamaksi kauppahinnaksi. Danske Bankin kanssa käydyissä neuvotteluissa on todettu, että teknisesti lainojen siirto ilman mitään oikeustointia ei ole mahdollista. Niin juridisesti kuin myös teknisesti on tehtävä uusi laina kunnalle, jolla nykyiset Tuohisentterin lainat maksetaan pois. Joka tapauksessa muutos, jolla nykyiset Tuohisentterin lainat maksetaan pois esimerkiksi kunnan ottamalla uudella lainalla, on myös pankin näkemyksen mukaan järkevä ja toteutettavissa. Siikalatvan kunta on saanut lainatarjoukset Danske Bank Pohjois-Suomen Yrityspankista ja Kuntarajoiutus Oy:ltä siten, että luoton määrä on 3 148 000,00 euroa, luottoaika 10 vuotta, lyhennysvaihtoehtona 6 kk/12 kk Euribor -korko + marginaali.

Luovutuksen tuloverokohtelun osalta ei nähdä tarvetta Verohallinnon ennakkoratkaisun hakemiselle. Kiinteistöjen kaupassa ostajana on Siikalatvan kunta. Kunnan ollessa luovutuksensaajana varainsiirtovero ei tule suoritettavaksi. Kunnan tulee kuitenkin antaa varainsiirtoveroilmoitus kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Siikalatvan kunnalla on lähtökohtaisesti velvollisuus yhtiöittää vuokraustoiminta (teollisuushallit) siinä tapauksessa, että kunta kiinteistöjen kaupan jälkeen myöhemmin päättäisi jatkaa teollisuushallien vuokraamista ulkopuolisille.

Hankinnan kohde on omalla tontilla (pinta-ala 3,8559 ha, kiinteistö tunnus 791–433–82–1), osoite Markantie 2. Päärakennus on teollisuushalli, joka on rakennettu vuokralaisen tarpeisiin ja valmistunut vuonna 2021. Rakennus on hyväkuntoinen ja korjaustarpeita ei ole ilmennyt. Päärakennuksen sisäpinta-ala on 3 881 m², kerrosala 3 950 m² ja tilavuus 47 320 m³. Toimisto-osan pinta-ala on 316 m². Päärakennuksen vieressä on 3 kpl varastokatoksia. Kohde on vapaa (ei vuokralaisia).

Kiinteistön käyvän arvon määrittämiseksi on hankittu riippumattoman asiantuntijan OP Koti Pohjoinen Oy:n 11.3.2025 laatima arviokirja. Kohteen markkina-arvo on määritetty tuotto- ja markkinalähestymistavoilla. Arvion lopputulokset ovat eronneet toisistaan merkittävästi. Kohteen käyttötarkoitus huomioiden kohteen markkina-arvo on määritetty tuottolähestymistavan pohjalta, jota markkinalähestymistapa tukee kohteen pääasiallisen käytön ollessa teollisuuskäyttö. Kohteen markkina-arvo maapohja ja rakennukset huomioiden on 3 300 000 €. Arviointitarkkuus on +/- 10 %. Velkojen

suostumuksella kauppahinta maksetaan siten, että kunta ottaa vastattavakseen lainan, jolla maksetaan Danske Bankin Tuohisentteri Oy:lle myöntämät lainat. Lisäksi osana kauppasummaa ovat kunnan maksamat takauksen erät Danske Bankille 132 082,44 € (18.2.2025) sekä 132 399,87 € (26.8.2025). Tehdashallin siirtäminen kunnan tytäryhtiöltä kunnan omistukseen on omiaan vahvistamaan kunnan elinvoimaa kun halliin saadaan toimintaa.

Tuohisentteri Oy:n hallitus on kokouksessaan 5.5.2025 hyväksynyt kaupan edellyttäen, että ostaja Siikalatvan kunta käyttää arviokirjan mahdollistamaa 10 % korotusta kauppahintaan. Perusteluina mm kaupan pitkittyminen, joka on aiheuttanut Tuohisentterille tehtaaseen kohdistuneita menoeriä, joita muutoin ei olisi tullut Tuohisentterin maksettavaksi.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Pekka Iivari

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että valtuusto päättää seuraavaa:

1. Siikalatvan kunta ostaa Markantie 2:ssa sijaitsevan teollisuushallin ja kiinteistön 791–433–82–1 Tuohisentteri Oy:ltä hintaan 3 612 482 €.
2. Hyväksyy rahoituksen Siikalatvan kunnalle kiinteistön hankintaan Tuohisentteri Oy:ltä seuraavin ehdoin: Kuntarahoituksen myöntämä laina 3.148.000,00 €, jossa seuraavat korko- ja lyhennysvaihtoehdot: hinnoittelukatko 3 vuoden välein, 12 kk Euribor -korko + marginaali 0,180 % p.a., tasalyhenteinen 12 kk:n välein, koronmaksu 12 kk:n välein.
3. Hyväksyy Kuntarahoituksen myöntämän lainan käyttämisen Danske Bankin Tuohisentteri Oy:lle myöntämien lainojen maksamiseen takaisin Danske Bankille.
4. Hyväksyy Danske Bankin Tuohisentteri Oy:lle myöntämän lainan takauksena maksetut erät 132 082,44 € (18.2.2025) sekä 132 399,87 € (26.8.2025) osaksi kauppasummaa.
5. Myöntää Siikalatvan kunnalle 200 000 € määrärahan tehdashallin kauppahinnan loppuosan maksamiseen Tuohisentteri Oy:lle.
6. Valtuuttaa teknisen johtajan laatimaan ja allekirjoittamaan kauppakirjan.

Keskustelun päätyttyä kunnanjohtaja antoi muutetun päätösesityksen:

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että valtuusto päättää seuraavaa:

1. Siikalatvan kunta ostaa Markantie 2:ssa sijaitsevan teollisuushallin ja kiinteistön 791–433–82–1 Tuohisentteri Oy:ltä hintaan 3 612 482 €.
2. Hyväksyy investointimäärärahan 3 612 482 € vuodelle 2025 Markantien 2 tehdashalli-investointiin.
3. Hyväksyy enintään 3.350.000,00 € suuruisen lainan nostamisen kilpailutetulta rahoituslaitokselta kiinteistön hankintaan Tuohisentteri Oy:ltä.
4. Hyväksyy Danske Bankin Tuohisentteri Oy:lle myöntämän lainan

takauksena maksetut erät 132 082,44 € (18.2.2025) sekä 132 399,87 € (26.8.2024) osaksi kauppasummaa.

5. Velvoittaa Tuohisentteri Oy:n käyttämään maksettua kauppasummaa Danske Bankin Tuohisentteri Oy:lle myöntämien lainojen maksamiseen takaisin Danske Bankille.

6. Valtuuttaa teknisen johtajan laatimaan ja allekirjoittamaan kauppakirjan

Päätös

Muutetun päätösehdotuksen mukaisesti.

Seppälä jääväsi itsensä ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 18.14-19.14.