

Tyrnävän Kehitys Oy:n lainantakaushakemus

Kunnanhallitus 03.06.2024 § 119

160/02.05.07/2024

Valmistelija

Talous- ja hallintojohtaja Jarno Kilpinen, p. 040 4868 300

Tyrnävän Kehitys Oy on pyytänyt Tyrnävän kunnan takausta 488 900 euron lainalle.

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 pääomainsääntöä (21.5.2021/419).

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.

Jos lainan antaminen on kuntalain 129 §:n mukaan mahdollista, takaus voitaisiin antaa ottaen huomioon EU:n valtioneuvoston suositukset. Tämä tarkoittaa, että takauksen ehtojen tulisi olla markkinaehtoiset. Euroopan Unionin tuomioistuin on luonut nk. markkinataloustoimijatestin. Periaatteessa arvioidaan, olisiko vastaavan kokoinen, tavanomaisissa markkinatalouden olosuhteissa toimiva yksityinen sijoittaja tehnyt kyseisen sijoituksen samoissa olosuhteissa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että takauksesta tulee periä takausprovisio (markkinaehtoinen) ja takauksen tulee muutoinkin ehdoiltaan olla markkinaehtoinen.

Komission tiedonannon mukaan, jos viranomainen haluaa tarjota takauksen, joka ylittää 80 prosentin rajan, sen on ilmoitettava takauksesta komissiolle tai pystyttävä näyttämään, että asiassa on menetelty valtioneuvoston suositusten mukaisesti. Takauksen katsotaan olevan EU:n valtioneuvoston suositusten mukainen, jos takaus on enintään 80% taattavasta lainasta.

Tyrnävän Kehitys Oy on Tyrnävän kunnan 100 % tytäryhtiö, joka kunnan ja oman strategiansa mukaisesti on kehittämässä Tyrnävän kunnan elin-, veto- ja pitovoimaa, jossa yhtenä keinona on toimitilojen lisääminen kunnassa toimiville ja kuntaan tuleville yrityksille.

Tyrnävän Kehitys Oy on päättänyt rakennuttaa kunnan alueelle liike- ja varastotiloja (ns. talliosakkeet) myytäväksi yrityksille tai yksityisille henkilöille. Mikäli kaikki tilat / osakkeet eivät tule myydyksi ne jäävät perustettavalle kiinteistöyhtiölle, joka vuokraa niitä tarvitseville tahoille.

Tällä hetkellä Tyrnävän Kehitys Oy:n mukaan kunnan alueella on haasteellista löytää toimitiloja pienyrityksille, mikä on vaikeuttanut uusien yritysten perustamista kunnan alueella ja jo olemassa olevien yritysten siirtymistä tai laajentumista kunnan alueelle. Rakennushanke tukisi yritystoiminnan kehittymistä kunnan alueella sekä parantaisi työllisyyttä

kunnan alueella ja on siten kunnan elinkeinostrategian mukaista kehittämistä. Kehitysyhtiö on kilpailuttanut tilojen rakennuttamisen ja valinnut kilpailutuksen kautta yhteistyökumppaniksi Desto Oy:n. Desto Oy hoitaa myös tilojen suunnittelun, rakentamisen ja ennakkomarkkinoinnin. Tyrnävän Kehitys Oy:n tarkoituksena on perustaa kiinteistöyhtiö Kiinteistö Oy Business Park Tyrnävä, kun 60 % liike- ja varastotiloista (osakkeista) on varattu. Kaikki tilat (9 kpl) yhtä lukuun ottamatta pyritään myymään ulos ja niitä ei ole tarkoituksena jättää Tyrnävän Kehitys Oy:n omistukseen. Tyrnävän Kehitys Oy hakee rakennushankkeelle lainan, jota varten tarvitaan kunnan takaus. Kunnan lainatakaus tarvitaan koko hankkeen budjettisummalle, koska hanke ei ole rs-järjestelmän piirissä kuten asunto-osakkeet. Takauksen tarve nykyisen budjetin mukaan on 488 900 euroa. Kiinteistöyhtiölle ei tule lähtökohtaisesti yhtiölainaa.

Tyrnävän Kehitys Oy:n suunnitelmien mukaan hanke aloitetaan vasta, kun 60 % liike- ja varastotiloista (osakkeista) on varattu eli kuntakonsernin ulkopuolista rahoitusta on vähintään noin 50%. Tämä pienentää huomattavasti takauksen taloudellista riskiä ja kyseisessä tilanteessa voidaan arvioida, että takaukseen ei sisälly kunnan kannalta merkittävää taloudellista riskiä eikä kyseisen takauksen realisoituminen kokonaisuudessakaan vaaranna kunnan kykyä vastata lakisääteisistä tehtävistä.

Tyrnävän Kehitys Oy on esittänyt, että vastavakuutena lainan takaamiselle yhtiö panttaa itsellään olevat rakennettavan kiinteistöyhtiön osakkeet. Lisäksi on mahdollista neuvotella yritys kiinnityksistä.

Tyrnävän kunnanvaltuusto on 11.12.2023 päättänyt myöntää Tyrnävän Vesihuolto Oy:lle lainatakauksen 500 000 euron lainaan. Kyseisen takauksen takausprovisio on 0,8%. Ottaen huomioon, että tässä kyseisessä hankkeessa valtaosa omistuksesta ja siten myös vastuista ja riskeistä menee kuntakonsernin ulkopuolisille toimijoille, voidaan samansuuruista takausprovisiota pitää riittävänä riskin kannalta ja myös markkinahintaisena.

Esittelijä

Talous- ja hallintojohtaja Kilpinen Jarno

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että Tyrnävän kunta myöntää Tyrnävän Kehitys Oy:n 488 900 euron lainalle omavelkaisen takauksen siten, että takaus on kuitenkin määrältään enintään 80% lainapääomasta. Kunnanvaltuusto edellyttää vastavakuutta, kuten Tyrnävän Kehitys Oy:n omistukseen tulevien kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden antamista vastavakuutena sekä mahdollisesti lisäksi yritys kiinnitysten antamista vastavakuutena. Talous- ja hallintojohtajan tehtäväksi annetaan vastavakuuden tarkemmasta vakuusmuodosta päättäminen. Takauksesta peritään sopivaksi määräksi katsottu 0,8% takausprovisio, kun otetaan huomioon hankkeen taloudellinen riski sekä takauksen markkinaehtoisuus. Lisäksi talous- ja hallintojohtaja tehtäväksi annetaan muiden sopimuksen ehtoista päättäminen ja kaikkien tarvittavien asiakirjojen allekirjoittaminen kunnan puolesta. Kunnanvaltuusto lisäksi päättää, että takaus kattaa lainan pääoman lisäksi korot, viivästyskorot, kulut sekä muut mahdolliset liitännäiskustannukset ja että takaus on täysimääräisenä voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin.

Päätös

Kunnanjohtaja Vesa Anttila ja hallituksen puheenjohtaja Annukka Suotula ilmoittivat olevansa esteellisiä ja poistuivat kokouksesta klo 20.18 ennen

asian käsittelyn aloittamista.

Maarit Matinelli siirtyi kokouksen puheenjohtajaksi klo 20.18.

Tyrnävän Kehitys Oy:n toimitusjohtaja Lasse Lyijynen oli läsnä kokouksessa klo 20.21-20.34.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kunnanjohtaja Vesa Anttila ja hallituksen puheenjohtaja Annukka Suotula palasivat kokoukseen klo 20.37 asian käsittelyn ja päättämisen jälkeen.

Suotula palasi kokouksen puheenjohtajaksi klo 20.37.