

Tyrnävän Kehitys Oy:n lainahakemus

Kunnanhallitus 11.11.2024 § 219

342/02.05.03/2024

Valmistelija

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

Hallintosäännön 9 § mukaisesti kunnanhallitus päättää antolainojen myöntämisestä kunnanvaltuuston talousarviossa asettamissa rajoissa. Valtuusto hyväksyi 14.10.2024 talousarviomuutoksen vuodelle 2024 ja nosti antolainauksen määrärahoja 320 000 euroon. Kunnanhallitus on vuonna 2024 myöntänyt lainoja 61.075,60 eurolla.

Tyrnävän Kehitys Oy on hakenut Tyrnävän kunnalta 200 000 euron lainaa Business Park Tyrnävä liiketilojen Tyrnävälle rakentamista varten. Kehitysyritys on arvioinut että rakennushankkeen kokonaiskustannukset ovat 468 940 euroa ja rahoitustarve hankkeen toteuttamiselle on 338 000 euroa, mistä nyt haetaan 200 000 euron lainaa.

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 pääomainta (21.5.2021/419).

Jos lainan antaminen on kuntalain 129 §:n mukaan mahdollista, takaus voitaisiin antaa ottaen huomioon EU:n valtioneuvoston päätökset. 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 viranomaisella haluaa tarjota takauksen, joka ylittää 80 prosentin rajan, sen on ilmoitettava takauksesta komissiolle tai pystyttävä näyttämään, että asiassa on menetelty valtioneuvoston päätösten mukaisesti. Takauksen katsotaan olevan EU:n valtioneuvoston päätösten 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.

Tytäryhteisöjen toiminnan lainoittamiseen sisältyvää riskiä pienentää se, että tytäryhteisöt ovat kunnan omistajaohjauksen ja konsernivalvonnan alla ja velvollisia noudattamaan toiminnassaan kunnan konserniohjetta ja kunnan antamaa konserniohjausta. Kunnan talouden tunnuslukujen perusteella arvioituna voidaan todeta, että kunnan lakisääteisten tehtävien hoitamisen tai talouden ei erittäin varovaisesti arvioituna voida katsoa

vaarantuvan yksittäiselle yhteisölle myönnettyjen tämän kokoluokan lainoista tai takauksista.

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 noin 60 % liike- ja varastotiloista (osakkeista) on varattu. Kaikki tilat (7 kpl) yhtä lukuun ottamatta pyritään myymään ulos ja niitä ei ole tarkoituksena jättää Tyrnävän Kehitys Oy:n omistukseen. Tyrnävän Kehitys Oy hakee rakennushankkeelle lainan, mikä mahdollistaisi hankkeen toteutuksen.

Kehitysyhtiö on arvioinut hankkeen rakentamiskustannuksiksi 468 940 euroa. Kehitysyhtiön antaman selvityksen mukaan tuleva rakennus jakautuu seitsemään eri tilaan. Näistä tiloista kolmeen on tehty alustavat varaukset. Rakennukseen tulevat tilat ovat eri kokoisia ja siten myös myyntihinnoiltaan erihintaisia. Tällä hetkellä kuntakonsernin ulkopuolisten toimijoiden varaamien tilojen osuus on 56,1% laskettaessa osuuksia myyntihintojen perusteella. Lisäksi kahteen tilaan on tehty alustava pitkäaikainen vuokrasopimus, sopimuksessa on myös lunastuslauseke tilojen ostoon.

Kehitysyhtiön suunnitelman mukaisesti perustettavalle kiinteistöyhtiölle tulisi yhtiölainaa 50%, minkä kehitysyhtiö rahoittaisi kunnalta ottamallaan lainalla. Lisäksi kehitysyhtiö tarvitsee rahoitusta myymättä olevien tilojen omarahoitussuoksien kattamiseen.

Tyrnävän Kehitys Oy:n suunnitelmien mukaan hanke aloitetaan nyt, kun noin 60 % liike- ja varastotiloista (osakkeista) on varattu. Tämä pienentää huomattavasti takauksen taloudellista riskiä ja kyseisessä tilanteessa voidaan arvioida, että lainan antamiseen ei sisälly kunnan kannalta merkittävää taloudellista riskiä eikä kokonaisuudessaan vaaranna kunnan kykyä vastata lakisääteisistä tehtävistä.

Tyrnävän Kehitys Oy on esittänyt, että vakuutena lainalle Business Park Tyrnävän Oy:n ne osakkeet, jotka Tyrnävän Kehitys Oy:n kulloinkin omistaa. Tällä hetkellä arvioidaan kyseisten osakkeiden vakuusarvon olevan noin 205 800 euroa. Mikäli kunta myöntää nyt haettavan lainan 200 000 euroa sekä mahdollisesti myöhemmin haettavan suunnitellun lisälainan 138 000 euroa, eivät saatavat vakuudet riitä kattamaan koko lainasummaa. Tuolloin annetuilla lainoilla olisi ns vakuusvaje.

Kehitysyhtiö esittää lainalle 11 vuoden laina-aikaa sekä 2,8 % lainakorkoa. Tyrnävän kunta on juuri neuvotellut 3 miljoonan euron, kymmenen vuoden lainan nostamisesta 2,72% korolla. Siten ehdotettu

korkoprosentti ylittäisi sen korkoprosentin, millä kunta nostaa markkinahintaista lainaa ja siten pitäisi sisällään pienen lisäriskipreemion.

Esittelijä

Talous- ja hallintojohtaja Kilpinen Jarno

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää myöntää Tyrnävän Kehitys Oy:lle 200 000 euron suuruisen lainan.

Laina maksetaan takaisin puolivuositain tasalyhennyksin 11 vuoden kuluessa lainan nostosta kuitenkin siten, että ensimmäiset kuusi kuukautta ovat lyhennyksistä vapaita.

Lainan korko on kiinteä 2,8%.

Lainan vakuudeksi asetetaan Business Park Tyrnävän Oy:n ne osakkeet, jotka Tyrnävän Kehitys Oy:n kulloinkin omistaa.

Päätös

Vesa Anttila ja Annukka Suotula ilmoittivat olevansa esteellisiä ja poistuivat kokouksesta klo 20.03 ennen asian käsittelyn aloittamista.

Maarit Matinolli siirtyi kokouksen puheenjohtajaksi klo 20.03.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Anttila ja Suotula palasivat kokoukseen klo 20.05 asian käsittelyn ja päättämisen jälkeen.

Suotula siirtyi kokouksen puheenjohtajaksi klo 20.05.