

## Tyrnävän Kehitys Oy:n lainahakemus Business Park Tyrnävä - kiinteistön rakentamisen loppuosalle

Kunnanhallitus 17.02.2025 § 39

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. Valtuuston hyväksymässä vuoden 2025 talousarviossa on vuodelle 2025 annettu kunnanhallitukselle oikeus myöntää antolainoja 200 000 euroa. Kunnanhallitus ei ole vuonna 2025 vielä myöntänyt lainoja. Määräraha on siten kokonaisuudessaan käytettävissä.

Tyrnävän Kehitys Oy on saanut Tyrnävän kunnalta 200 000 euron lainan Business Park Tyrnävä liiketilojen Tyrnävälle rakentamista varten. Päätös on tehty kunnanhallituksen kokouksessa 11.11.2024 § 219. Kehitysyritys on arvioinut tuolloin, että rakennushankkeen kokonaiskustannukset ovat 468 940 euroa ja rahoitustarve hankkeen toteuttamiselle on 338 000 euroa, mistä nyt haetaan 138 000 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 pääomalainaa. (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 %:n 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 Tyrnävän Kehitys oy:lle, joka vuokraa niitä tarvitseville tahoille.

Tyrnävän Kehitys Oy on perustanut hanketta varten kiinteistöyhtiön Kiinteistö Oy Business Park Tyrnävä. Kiinteistöyhtiö on aloittanut hankkeen rakennustyöt.

Kehitysyhtiön antaman tiedon mukaan rakennettava kiinteistö muodostuu seitsemästä talliosakkeesta. Näistä seitsemästä on myyty kolme osaketta, joiden pinta-ala on noin 56% kokonaispinta-alasta. Lisäksi kolmesta talliosaketilasta on tehty aievuokrasopimukset. Näin ollen vapaana on yksi tila seitsemästä. Tämän vapaana olevan tilan pinta-ala on 37 m<sup>2</sup>.

Kehitysyhtiön tavoitteena on myydä tai vuokrata viimeinen vapaana oleva talliosake ennen rakennuksen valmistumista. Lisäksi tahtotilana on myydä nykyiset aiesopimuksilla vuokratut tilat niiden nykyisille vuokralaisille tai kolmannelle osapuolelle valmiiksi vuokrattuina.

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

Tyrnävän Kehitys Oy on esittänyt, että vakuutena lainalle on 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 138 000 euroa, niin ottaen huomioon aiemmin myönnetty 200 000 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, kuten marraskuussa 2024 myönnettyssä lainassa. Tyrnävän kunta oli tuolloin juuri neuvotellut 3 miljoonan euron, kymmenen vuoden lainan nostamisesta 2,72% korolla. Siten ehdotettu korkoprosentti ylitti sen korkoprosentin, millä kunta nostaa markkinahintaista lainaa ja siten piti sisällään pienen lisäriskipreemion. Edellisen lainanmyöntöpäätöksen jälkeen yleinen korkotasoo on laskenut, mikä lisää laskennallisesti saatavaa riskipreemiota.

Esittelijä

Talous- ja hallintojohtaja Kilpinen Jarno

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää myöntää Tyrnävän Kehitys Oy:lle 138 000 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

Annukka Suotula ja Vesa Anttila ilmoittivat olevansa esteellisiä ja poistuivat kokouksesta klo 20.06 ennen asian käittelyn aloittamista.

Marko Partanen siirtyi kokouksen puheenjohtajaksi klo 20.06.

Jari Matinolli esitti asian lähettämistä uudelleen valmisteluun.

Heikkilä-Tuomaala kannatti Jari Matinollin esitystä.

Puheenjohtaja Marko Partanen totesi tulleen kannatetun ehdotuksen asian lähettämisestä uudelleen valmisteluun.

Puheenjohtaja totesi että asiassa tulee äänestää asian uudelleen valmisteluun lähettämisen ja päätösehdotuksen välillä. Puheenjohtaja esitti nimenhuutoäänestystä, missä pohjaesityksen kannattajat äänestävät JAA ja asian uudelleenvalmistelun kannattajat äänestävät EI. Esitetty äänestystapa hyväksyttiin yksimielisesti. Suoritettussa äänestyksessä annettiin 5 JAA ääntä (Karppinen, Mällinen, Partanen Marko, Patala ja Rusila) ja 3 EI ääntä (Heikkilä-Tuomaala, Matinolli Jari ja Partanen Jari). Puheenjohtaja totesi että äänestyksen tuloksen perusteella asiaa ei lähetetä uudelleen valmisteluun, vaan kunnanhallitus päätti asian päätösehdotuksen mukaisesti.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Suotula ja Anttila palasivat kokoukseen klo 20.51 asian käsittelyn ja päättämisen jälkeen.

Suotula palasi kokouksen puheenjohtajaksi klo 20.51.