

## Antolainan myöntäminen Oulaisten Teollisuuskiinteistö Oy:lle

KHALL § 38  
507/00.04.02/2022

Oulaisten kaupunginvaltuusto on päättänyt 18.1.2023 kokouksessaan perustaa Oulaisten Teollisuuskiinteistö Oy -nimisen tytäryhtiön (jäljempänä myös ”Yhtiö”) kaupunkikonserniin, joka on 100 % Oulaisten kaupungin omistama. Kaupunki on saanut 20.1.2023 lainatarjouspyynnön perustetulta, mutta vielä rekisteröimättömältä Yhtiöltä. Yhtiö pyytää kaupungilta lainatarjousta Kalliokuruntie 1:ssä sijaitsevan teollisuushallin lunastamista varten.

Yhtiö on pyytänyt lainaa seuraavin ehdoin:

- Lainamäärä: 5 000 000 euroa
- Laina-aika: 25 vuotta
- Lainan korko 6 kk euribor
- Lyhennys: tasalyhennys+korko 6 kk välein
- Lainassa on lyhennysvapaa rakentamisen ajan.

Lainaa on mahdollista lyhentää suunniteltua aiemmin, kerralla enemmän tai maksaa pois ennen laina-ajan päättymistä. Maksuhetkeen mennessä kertyneet korkokustannukset ja/tai mahdolliset kustannukset ennaikaisesta takaisinmaksusta on oikeus laskuttaa velalliselta.

Lainan lisäehdot:

- Vastavakuudeksi Oulaisten Teollisuuskiinteistö Oy antaa Oulaisten kaupungille kiinteistökiinnityksiä vähintään 5,0 milj. euron arvosta.
- Lainan korko 6 kk euribor + 0,95 %. Lainan korko tarkistetaan 10 vuoden kuluttua.
- Korko maksetaan kauppasumman maksupäivästä tai lainannostopäivästä alkaen nostetun pääoman mukaan.

Oulaisten kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 3.1.2023 päättänyt ostaa teollisuushallin osoitteessa Kalliokuruntie 1 sekä maksaa 4.680.000 euron kauppahinnan perustettavan Yhtiön lukuun. Yhtiö ottaa heti rekisteröitymisen tapahduttua kaupan, sekä kauppasumman vastattavakseen kaupungin antolainan muodossa. Kauppasumman lisäksi Yhtiö maksaa varainsiirtoveron kauppasummasta 4 %, 187.200 euroa. Yhtiö rakennuttaa ostetun teollisuushallin yhteyteen laajennusosan ja edelleen vuokraa tilaa teolliseen käyttöön.

Koska teollisuuskiinteistö edelleen vuokrataan teolliseen toimintaan, kunnan on otettava huomioon kuntalain säännökset. Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan tulee yhtiöttää toiminta (yhtiöttämisvelvollisuus), jota se harjoittaa kilpailutilanteessa markkinoilla. Yhtiön toimialana on omistamiensa ja vuokraamiensa teollisuus- ja liiketoimitilojen edelleen vuokraaminen.

Teollisuushallikaupan kiireellisyyden vuoksi ja sen vuoksi, ettei Yhtiötä ehditty saamaan rekisteriin ennen kauppakirjan allekirjoittamista ja kauppahinnan maksua, Oulaisten kaupunki on allekirjoittanut teollisuuskiinteistön kauppakirjan 4.1.2023 sekä maksaa kauppasumman myyjälle perustetun, mutta vielä rekisteröimättömän Yhtiön lukuun.

Teollisuushallikokonaisuus tulee valmistuessaan olemaan n. 21.200 m<sup>2</sup>. (sisältäen Kalliokuruntie 1:n teollisuushallin 11.500 m<sup>2</sup>). Tämän kokonaisuuden Oulaisten Teollisuuskiinteistö Oy tulee edelleen vuokraamaan teolliseen käyttöön. Koko kokonaisuuden kustannusarvio on ennakkolaskelman mukaan n. 18,5 milj. €, joka sisältää ostetun teollisuushallin kauppasumman. Koko pääoma vaatii kaupungin antolainausta.

Oulaisten Teollisuuskiinteistö Oy:n liikevaihto tulee muodostumaan tiloihin vuokralle tulevien yritysten vuokratuloista. Alustavan laskelman mukaan Oulaisten Teollisuuskiinteistö Oy tulee tuottamaan ensimmäiset neljä vuotta tappiota, arviolta n. 1,0 milj. euroa yhteensä. Toiminnan alussa, kun hallikokonaisuuteen rakennetaan laajennusta eli ensimmäisen vuoden aikana, teollisuustilasta ei saada lainkaan vuokratuloa. Laajennuksen arvioitu valmistuminen on keväällä 2024. Vuokratulot tulevat vuositasolla olemaan 1,3 milj. euroa.

### **Antolainan myöntäminen**

Oulaisten kaupungin antolainauksessa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston sääntely sekä kuntalain säännökset.

Kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ai-noastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa.

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus

- ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä;
- lainaan ei saa sisältyä merkittävää taloudellista riskiä; ja
- kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla

Laina vaikuttaa 25 vuoden ajan tytäryhtiön kautta kaupunkikonsernin kokonaislainamäärään. Vuokratulot tulevat kattamaan lainanhoitokulut. Mikäli vuokralaisen taloudellinen tilanne säilyy vakaana, riski kaupungin taloudelle ja mahdollisuuksille selviytyä laissa säädetyistä tehtävistä on hyvin pieni. Lainan myöntäminen täyttää kuntalain 129 §:ssä asetetut edellytykset.

### **Valtioneuvoston sääntely**

Kaupungin tulee ottaa lainaa myöntäessään huomioon EU:n valtioneuvoston säännökset. Valtioneuvoston kriteereistä säädetään SEUT 107 ja 108 artiklassa. Mikäli EU-valtioneuvoston kriteerit täyttyvät, tulee

lähtökohtaisesti tuki ilmoittaa komissiolle ennen päätöksen täytäntöönpanoa. Kaupungin on lisäksi perusteltava lainapäätös tai vähintään muutoin esitettävä, millä perusteella laina on markkinaehtoinen ja täyttää EU-valtiontukisäännöksiensä tuella asetamat edellytykset. Mikäli päätöstä tehtäessä valtiontukisääntelyn soveltuvuutta ei ole luotettavasti selvitetty taikka selvitystä ei ole päätöksenteon yhteydessä mainittu, viranomaisen päätös voidaan myöhemmässä muutoksenhaussa kumota muotovirheen perusteella.

Kyseisessä lainanannossa on valtiontukikriteerien osalta keskeistä arvioida, tuetaanko Yhtiötä siten, että tuki vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua.

Keskeinen valtiontuen kriteerien tulkintaan liittyvä tiedonanto on EU:n komission valtiontuen käsitteestä julkaisema tiedonanto (2016/C 262/01). Sen mukaan julkisena tukena ei huomioida sellaista rahoitusta, joka on annettu markkinaehtoisesti eli lainoituksessa noudatetaan markkinataloustoimijaperiaatetta.

Jotta kaupungin myöntämä laina ei sisältäisi valtiontukea Yhtiölle myönnettävän lainan ehtojen on oltava markkinaehtoisia.

Komissio on kehittänyt vertailukohtia lainojen tukiluonteen määrittämiseksi. Komission ns. referenssikorkotiedonantoa (komission tiedonanto viite- ja markkinakorkojen määrittämisessä sovellettavan menetelmän tarkistamisesta, 2008/C 14/02) sovelletaan silloin, kun koron markkinaehtoisuutta ei voida muuten arvioida.

Kaupungin lainalle on olemassa vertailukelpoinen laina eikä korkotiedonantoa tarvitse soveltaa. Vertailukelpoisena markkinahintaisena lainana voidaan verrata kaupungin tytäryhtiön, Oulaisten Kuitu Oy:n, saamaa pankkilainaa paikallisesta rahalaitoksesta. (Oulaisten Kuitu Oy, velkakirja 3.4.2020, korkomarginaali 0,95 %, viitekorko 12 kk eb). Vuonna 2020 myönnetyn markkinaehtoisuuden lainan kokonaiskorko on ollut 0,95 %, koska markkinakorot ovat olleet negatiiviset. Markkinakorot ovat nousseet kolmen vuoden aikana niin, että nyt Yhtiölle myönnettävän lainan kokonaiskorkoksi muodostuu 3,75 %. Euribor viitekorkona hinnoittelee osaltaan lainan markkinaehtoiseksi. Oulaisten Kuitu Oy oli lainan myöntämisen hetkellä myös perustettava yhtiö ja toimialana riskialttiimpi teollisuuskiinteistön vuokraamiseen verrattuna, koska valmiita sopimuksia ei aloittamisen hetkellä ollut ja sopimusajat ovat yksittäisten käyttäjien päätösten varassa. Teollisuuskiinteistöyhtiön toiminta lähtee vakaammalta pohjalta, koska tilojen hankinta ja laajennus perustuvat pitkäaikaiseen 25 vuoden vuokrasopimukseen.

### **Kaupungin lainanottovaltuus ja -tilanne lainanannon jälkeen**

Oulaisten kaupungin hallintosäännön II osan 70 §:n mukaisesti valtuusto päättää kaupungin kokonaisvarallisuuden hoidon ja sijoitustoiminnan perusteista. Valtuusto päättää lainan ottamisen ja lainan antamisen periaatteista. Talousarvion hyväksymisen yh-

teydessä valtuusto päättää antolainojen ja vieraan pääoman muutoksista.

Oulaisten kaupungin konserniohjeen mukaan kaupunkikonsernin tytäryhteisöt vastaavat itse sijoitus- ja rahoitustoiminnastaan sekä lyhytalyhytaikaisten kuntatodistuslainojen ja pitkäaikaisten lainojen kilpailuttamisesta ja ottamisesta sekä niistä aiheutuvien velvoitteiden hoitamisesta.

Oulaisten kaupungin vuoden 2023 talousarviossa ei ole varauduttu myöntämään antolainaa. Talousarviossa on varauduttu ottamaan uutta pitkäaikaista lainaa 3,0 milj. euroa ja lyhytaikaista lainaa 0,900 milj. euroa. Talousarvion 2023 mukainen rahoitus käytetään kaupungin investointisuunnitelman mukaisiin hankkeisiin. Kaupungin tulorahoitus ei riitä myöntämään 5,0 milj. euron antolainaa. Vuoden 2023 talousarvioon on lisättävä lyhytaikaisten lainojen lisäystä 5,0 milj. euroa ja antolainasaamisten lisäystä 5,0 milj. euroa

Oulaisten kaupunkikonsernin kokonaislainamäärä kasvaa Oulaisten Teollisuuskiinteistö Oy:lle esitettävän antolainan (18,5 milj. e) ansiosta 2.600 e/asukas. Konsernilainamäärä asukasta kohti kasvaa yhteensä yli 11.000 e/asukas. Konsernilainamäärän merkittävä nousu voi vaikuttaa kaupungin tulevaisuuden mahdollisuuksiin ottaa lainaa kaupungin muita investointeja varten. Liitteenä olevan risikartoituksen mukaan myös kaupungin taloudellinen tilanne heikkenee huomattavasti, mikäli teollisuuskiinteistön vuokralainen joutuisi omassa toiminnassaa taloudellisten haasteiden eteen. Jos vuokratuotot jäisivät saamatta, jäisi lainan hoitaminen kaupungin vastuulle, tämä tilanne heikentäisi merkittävästi kaupungin mahdollisuuksia tehdä omia uusia investointeja ja olisi suuri riski kaupungin toiminnalle.

Liitteenä ovat tuotantotilan taloudellisten riskien ja hyötyjen arviointi sekä Oulaisten Teollisuuskiinteistö Oy:n lainatarjouspyyntö.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Riikka Moilanen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy vuoden 2023 talousarvioon:

1) Antolainan myöntämisen Oulaisten Teollisuuskiinteistö Oy:lle seuraavin ehdoin:

Lainamäärä: 5 000 000 euroa

Laina-aika: 25 vuotta

Lainan korko 6 kk euribor + 0,95 %

Lainan korko tarkistetaan 10 vuoden kuluttua

Lyhennys: tasalyhennys+korko 6 kk välein

Lainassa on lyhennysvapaa rakentamisen ajan.

Lainaa on mahdollista lyhentää suunniteltua aiemmin, kerralla enemmän tai maksaa pois ennen laina-ajan päättymistä.

Maksuhetkeen mennessä kertyneet korkokustannukset ja/tai mahdolliset kustannukset ennaikaisesta takaisinmaksusta on oikeus laskuttaa velalliselta.

Vastavakuudeksi Oulaisten Teollisuuskiinteistö Oy antaa Oulaisten kaupungille maanvuokraoikeuteen vahvistetut kiinteistön 563-15-22-4-L1 kiinteistökiinnitykset (vähintään 5 milj. €). Korko maksetaan kauppasumman maksupäivästä alkaen tai lainannosto hetkestä alkaen nostetun pääoman mukaan. Laina on nostettavissa aikaisintaan kauppahinnan suorittamisen hetkellä. Mikäli kuitenkin Yhtiö rekisteröidään ennen kauppahinnan maksamista, laina voidaan maksaa Yhtiön tilille, jolloin Yhtiö maksaa kauppahinnan kauppakirjan mukaisesti.

2) 5,0 milj. euroa lisälainanottovaltuutta, lyhytaikaisten lainojen muutos kohtaan ja ja antolainasaamisten lisäystä 5,0 milj. euroa.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että Kai Pajala ja Sari Myllykoski-Hanhela poistuivat esteellisinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.