

Antolainan myöntäminen Oulaisten Teollisuuskiinteistö Oy:lle

KHALL § 136
507/00.04.02/2022

Valmistelija Hallintojohtaja Suvi Koskenlaine

Oulaisten kaupunginvaltuusto on päättänyt 18.1.2023 kokouksessaan perustaa Oulaisten Teollisuuskiinteistö Oy -nimisen tytäryhtiön (jäljempänä myös ”Yhtiö”) kaupunkikonserniin, joka on 100 % Oulaisten kaupungin omistama. Valtuusto on myöntänyt kokouksessaan 22.2.2023 yhtiölle 5,0 milj. euron lainan Kalliokuruntie 1:ssä sijaitsevan teollisuushallin ostamista varten.

Yhtiö hakee konsulttiyhtiö Promen Oy:n laatiman alustavan kustannusarvion mukaan lainaa Kalliokuruntie 1:stä ostetun teollisuushallin yhteyteen rakennettavan laajennusosan rakentamista sekä rakentamisajan käyttömenoja ja korkokustannuksia varten. Hankkeen alustava kustannusarvio on 13.500.000 euroa ja käyttö- sekä korkokustannukset rakentamisen ajalta 1.410.000 €. Laajennuksen laajuus on 9 900 brm² ja se sijoitetaan Lehto Componentsilta ostetun teollisuushallin pohjoispäättyyn. Alustavan aikataulun mukaisesti urakoitsijavalinta tehdään toukokuussa 2023 ja rakennustyöt on tarkoitus aloittaa keväällä tai alkukesällä 2023. Nopean aikataulun vuoksi lainatarjouspyyntö tehdään alustavan kustannusarvion mukaan ja lopullinen lainasumma määräytyy hyväksytyin KVR-urakkatarjouksen, rakentamisajan käyttö- sekä korkokustannusten mukaisesti. Hankkeen kokonaiskustannusarvio selviää KVR-urakkatarjousten perusteella.

Yhtiö on pyytänyt lainaa seuraavin ehdoin:

- Lainamäärä: 13 500 000 euroa + korko- sekä käyttökustannukset 1.410.000 euroa = 14.910.000 €
- Laina-aika: 25 vuotta
- Lainan korko 6 kk euribor
- Lyhennys: tasalyhennys+korko 6 kk välein
- Lainassa on lyhennysvapaa rakentamisen ajan
- Lainaa nostetaan KVR-urakan mukaisissa erissä
- Lainaa on mahdollista lyhentää suunniteltua aiemmin, kerralla enemmän tai maksaa pois ennen laina-ajan päättymistä.

Lainan lisäehdot:

- Vastavakuudeksi Oulaisten Teollisuuskiinteistö Oy antaa Oulaisten kaupungille kiinteistökiinnityksiä vähintään myönnettävän lainapääoman arvosta.
- Lainan korko 6 kk euribor + 0,95 %. Lainan korkomarginaali tarkistetaan 10 vuoden kuluttua.
- Korko maksetaan lainannostopäivästä alkaen nostetun pääoman mukaan.

Teollisuushallikokonaisuus tulee alustavien suunnitelmien mukaan valmistuessaan olemaan n. 21.400 m². (sisältäen Kalliokuruntie 1:n teollisuushallin 11.500 m²). Tämän kokonaisuuden Oulaisten Teollisuuskiinteistö Oy tulee edelleen vuokraamaan teolliseen käyttöön. Koko kokonaisuuden kustannusarvio on ennakkolaskelman mukaan n. 19,9 milj. €, joka sisältää ostetun teollisuushallin kauppasumman (5,0 milj.) Koko pääoma vaatii kaupungin antolainausta.

Oulaisten Teollisuuskiinteistö Oy:n liikevaihto tulee muodostumaan tiloihin vuokralle tulevan yrityksen 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 syksyllä 2024. Vuokratulot tulevat vuositasolla olemaan 1,3 milj. euroa.

Antolainan myöntäminen

Oulaisten kaupungin antolainauksessa tulee ottaa huomioon valtioneukisääntely 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.

Valtioneukisääntely

Kaupungin tulee ottaa lainaa myöntäessään huomioon EU:n valtioneukisäännökset. Valtioneukikriteereistä säädetään SEUT 107 ja 108 artiklassa. Mikäli EU-valtioneukikriteerit 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-valtioneukisäännöksiä tuella asettamat edellytykset. Mikäli päätöstä tehtäessä valtioneukisääntelyn 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 markkinaehtoisien 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 4,25 %. 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 yhteydessä valtuusto päättää antolainojen ja vieraan pääoman muutoksista.

Oulaisten kaupungin konserniohjeen mukaan kaupunkikonsernin tytäryhteisöt vastaavat itse sijoitus- ja rahoitustoiminnastaan sekä lyhyt- ja pitkäaikaisista kuntatodistuslainojen ja pitkäaikaisista 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 sekä lisämäärärahana valtuusto on myöntänyt 5,0 milj. euron lyhytaikaisen lainan lisäys kohtaan. Talousarvion 2023 mukainen rahoitus käytetään kaupungin investointisuunnitelman mukaisiin hankkeisiin sekä (5,0 milj. euron lisämääräraha) teollisuushallin ostoa varten. Kaupungin tulorahoitus ei riitä myöntämään 14,9 milj. euron antolainaa. Vuoden 2023 talousarvioon on lisättävä lyhytaikaisten lainojen lisäystä 14.910.000 milj. euroa ja antolainasaamisten lisäystä 14.910.000 milj. euroa.

Oulaisten kaupunkikonsernin kokonaislainamäärä kasvaa Oulaisten Teollisuuskiinteistö Oy:lle esitettävän antolainan (19,9 milj. e) ansiosta 2.800 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 sekä arviolaskelma rakentamisajan käyttömenoista sekä korkokustannuksista.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Riikka Moilanen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy vuoden 2023 talousarvioon:

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

Lainamäärä: 14 910 000 euroa

Laina-aika: 25 vuotta

Lainan korko 6 kk euribor + 0,95 %

Lainan korkomarginaali 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 lainapääoman verran). Korko maksetaan lainannosto hetkestä alkaen nostetun pääoman mukaan. Lainasumma on enintään KVR-urakkasopimuksen loppuhinta lisättynä rakentamisajan käyttö- sekä rahoituskustannuksilla.

2) 14.910.000 euroa lisälainanottovaltuutta, lyhytaikaisten lainojen muutos kohtaan ja ja antolainasaamisten lisäystä 14.910.000 euroa.

Päätös Keskustelun kuluessa kaupunginjohtaja teki seuraavan muutetun päätösesityksen: Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy

1) Vuoden 2023 talousarvioon antolainan myöntämisen Oulaisten Teollisuuskiinteistö Oy:lle seuraavin ehdoin:

Lainamäärä: 14 910 000 euroa

Laina-aika: 25 vuotta

Lainan korko 6 kk euribor + 0,95 %

Lainan korkomarginaali 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 lainapääoman verran). Korko maksetaan lainannosto hetkestä alkaen nostetun pääoman mukaan. Lainasumma on enintään KVR-urakkasopimuksen loppuhinta lisättynä rakentamisajan käyttö- sekä rahoituskustannuksilla.

2) Vuoden 2023 talousarvioon 14.910.000 euroa lisälainanottovaltuutta, lyhytaikaisten lainojen muutos kohtaan ja ja antolainasaamisten lisäystä 14.910.000 euroa.

3) Kalliokuruntie 1:stä ostetun teollisuushallin ja siihen rakennettavan laajennusosan poistoajaksi 30 vuotta.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan muutetun päätösesityksen.

Merkittiin, että Kai Pajala ja Kyösti Rajaniemi poistuivat esteellisinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.