

**Lainan myöntäminen Kiinteistö Oy Vasallille**

71/14.01.00/2021

KH 19.04.2021 § 97

Asian valmistelija: Merja Olenius, kunnanjohtaja.

Koy Vasalli pyytää omistajaltaan Hartolan kunnalta Kustaantie 7 kohdistuvan lainan uudelleenjärjestelyä.

Kiinteistö Oy Vasalli toteuttaa kunnan elinkeinopolitiikkaa ja se huolehtii toimitilojen tarjonnasta yrityksille. Kyseessä on kuntalain 7 § mukainen kunnan tehtävä, jonka kunta on järjestänyt yhtiöittämillä toiminnan kuntalain 126 § mukaisesti 2000-luvun alussa. Yhtiön tavoitteena on liiketoiminnallisesti kannattava toimitilojen vuokraus. Osakeyhtiölain 5 § mukaan Yhtiön toiminnan tarkoituksena on tuottaa voittoa osakkeenomistajille, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin.

Kaiken kaikkiaan vuokrattavia tiloja on 45.778 m<sup>2</sup>, vuokralaisia on 13 ja käyttöaste on 93,8 %.

Yhtiön taseessa on pitkäaikaista vierasta pääomaa 11.248.852 euroa, joka kohdistuu rakennettuihin vuokrattaviin toimitiloihin. Yhtiön kaikkiin toimitiloihin kohdistuvat vuosittaiset lainanlyhennykset ovat nykyisellään runsaat 630.000 euroa ja lainojen korkokulut noin 96.000 euroa (31.3.2021).

Vasallin suurimpien kiinteistöjen vuokrasopimukset ovat pohjautuneet pääomavuokriin. Riskien hallitsemiseksi Koy Vasalli on uudistanut kaikki vuokra- ja lainasopimukset muotoon, jossa vuokrataso ei vaihtele muuttuvissa suhdannetilanteissa, mikä on parantanut talouden ennakoitavuutta. Sen sijaan Kustaantie 7 toimitilan osalta kyseessä on ollut taloudellisen riskin realisoituminen. VT4 varrella oleva 4603 m<sup>2</sup>:n toimitila on ollut tyhjänä vuodesta 2019 lähtien.

Yhtiö on yrittänyt löytää uutta vuokralaista Kustaantie 7:ssä leipomona toimineeseen teollisuustilaan syksystä 2018 lähtien. Kiinteistö on nyt vuokrattu vain 25 %:sti, koska vuonna 2019 solmituista vuokrasopimuksista vain toinen johti toimintaan.

Kustaantie 7 toimitilasta aiheutui -33.000 euron tappio vuonna 2020. Kiinteistöön kohdistuu nykyisellään lainanlyhennyksiä noin -150.000 euroa vuodessa korkokuluineen. Lisäksi kohteeseen on tehty tilajärjestelyjä, joiden kustannukset rasittavat yhtiötä. Järjestelyt tehtiin ilman ulkopuolista rahoitusta ja se näkyy selvästi yhtiön kassatilanteessa. Kohde painaa yhtiön

tulosta jo toista vuotta peräkkäin tappiolliseksi.

Koy Vasalli on selvittänyt kiinteistön vuokrauksen markkinatilannetta yhteistyössä Ladec Oy:n ja Hämeen kauppakamarin asiantuntijoiden kanssa. Selvityksen mukaan tilanne toimitilamarkkinoilla on erittäin haastava jopa kaupunkiseuduilla. Toimitilojen vuokrasajat ovat pidentyneet kuukausista jopa vuosiin ja tämän seurauksena käypä vuokrataso markkinoilla on laskenut.

Vasalli pyrkii aktiivisesti löytämään Kustaantie 7 kiinteistöön vuokralaista, mutta kiinteistön vuokratasoa on pidetty vuokraajaehdokkaiden puolelta liian korkeana, joten yhtiö on käynnistänyt omistajan kanssa neuvottelut järjestelyistä, jotta kohteessa saavutetaan markkinahintainen vuokrataso. On mahdollista, että myös vuonna 2020 alkanut koronapandemia on heikentänyt yritysten taloudellisia edellytyksiä ja vaikuttanut markkinavuokriin.

Vasalli ei ole voinut laskea kuukausivuokran tasoa aiemmin, koska pääomavuokraan ei ole voitu tehdä muutoksia rahoittajasta johtuen nykyisellä lainajärjestelyllä. Koy Vasalli on tiedustellut nykyiseltä pääluotonantajalta mahdollisuutta järjestellä kiinteistön lainat uudelleen, mutta luotonantaja ei ole tähän suostunut vaan pyytänyt yhtiötä kääntymään omistajan puoleen.

Se ettei Kustantie 7 toimitilaa saada liian korkean vuokratason vuoksi vuokrattua, vaarantaa kuntaomisteisen yhtiön talouden ja on jo aiheuttanut vahinkoa yhtiölle. Lisävahinkojen estäminen yhtiölle on kunnan tavoite omistajana. Kunta on yhtiön 100 % omistajana velvollinen etsimään keinoja tilanteen korjaamiseksi.

Vuokratason kohtuullistaminen markkinatilannetta vastaavaksi voidaan tehdä siten, että omistaja lainaa konsernin sisältä yhtiölle tarvittavan pääoman, jolla yhtiö järjestee lainat uudelleen eli maksaa pois epäedulliset markkinaehtoiset lainat.

Yhtiö on hankkinut arviokirjan teollisuustilan käyvästä vuokratasosta Arviointitoimisto Mikko Heleniukselta samassa yhteydessä kun se on hankkinut myös selvityksen kiinteistön vakuusarvosta. Vuokrataso pyritään saamaan nyt tehtävällä lainajärjestelyllä lähelle käypää markkinahintaa, jonka seurauksena toimitilan vuokraamiselle muodostuu jälleen edellytykset. Markkinahintainen vuokrataso ei vääristä kilpailua eikä vuokranmääritys kohdistu tässä tapauksessa millekään yksittäiselle yritykselle, koska mikä tahansa yritys voi vapaasti hakeutua vuokralaiseksi tyhjiin toimitiloihin.

Arviointitoimisto Heleniuksen antaman arviokirjan perusteella ko. kiinteistön vakuusarvo on noin 1,6 miljoonaa euroa, jota kunta voi pitää

riittävänä vakuutena järjestelyssä.

Kuntalain 129 § mukaan lainan, takauksen tai muun vakuuden antaminen ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla.

Menettelystä ei aiheudu kuntakonsernin sisällä vastuiden kasvua, vaan ne pysyvät ennallaan. Menettelyn avulla pienennetään yhtiön taloudellisia riskejä ja mahdollistetaan yhtiön taloudellinen kannattavuus. Omistajan tavoitteena on, että Kiinteistö Oy Vasallin voi toteuttaa osakeyhtiölain 5 § mukaista tavoitetta.

Kunnan on otettava päätöksessä huomioon myös Eu:n valtioneuvoston päätökset. Lain tarkoituksena on varmistaa, että lainan myöntämiseen liittyvä päätös on markkinaehtoinen ja siihen ei sisälly kiellettyä valtioneuvoston päätöksiä. Euroopan Unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa on säädetty, että kunta ei saa antaa etua yritykselle kilpaileviin yrityksiin verrattuna. Tämä koskee myös kuntakonsernin sisäisiä tilanteita. Lain perusteella Koy Vasallin liiketilan vuokratason tulee perustua markkinoilla vallitsevaan vuokratasoon.

Hartolan kunnan konserniohjeen (14.11.2018) mukaan yhteisöjen rahoitus ja vakuudet järjestetään keskitetysti konsernissa, mikäli näin erikseen sovitaan. Konsernin yhteistä rahoitus- ja sijoitustoimintaa varten voidaan perustaa kunnan sisäinen pankki ja konsernitili, joiden käyttäjiksi tytäryhteisöt liittyvät kunnanhallituksen ja tytäryhteisöjen hallituksen yhteisellä päätöksellä.

Konsernin sisäiseen lainanantoon ei ole aikaisemmin Hartolassa ollut tässä laajuudessa tarvetta, mutta menettely on ollut käytössä kunnissa, jossa kunnalliset yhtiöt vastaavat toimitiloista.

Kunnanjohtajan ehdotus Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että se hyväksyy seuraavan menettelyn Kiinteistö Oy Vasallin kanssa:

a) Valtuusto myöntää kunnanhallitukselle valtuuden ottaa 1,507.016,52 euron lainan 20 vuoden laina-ajalle, siten että kunta lainaa rahan edelleen tytäryhtiö Koy Vasallille 20 vuoden laina-ajalle, edellyttäen että Koy Vasalli kuolettaa OP:lle Kustaantie 7 teollisuushalliin kohdistuvat lainat:

OKO 598001-80522073	1093.868,49 euroa
OKO 598001-80747167	332.490,03 euroa
KURA 12681/07	80.659,00 euroa

jonka lisäksi kunnan antama täytetakaus kyseisille lainoille kuoletetaan.

b) Kunnanhallitus tekee velkakirjan Koy Vasallille antamastaan 1,507.016,52 euron lainasta 20 vuoden laina-ajalle ja Koy Vasalli maksaa lainasta aiheutuvat lyhennykset ja lainahoitokulut Hartolan kunnalle velkakirjan ehtojen mukaisesti vuosittain. Kunnan ehtona on, että Koy Vasalli antaa kunnalle lainan vastavakuudeksi Kustaantie 7 kohdistuvat panttikirjat.

Asian käsittely

Merkittiin, että kunnanhallituksen puheenjohtaja Jarkko Fågel, varapuheenjohtaja Matti Tanskanen ja pöytäkirjanpitäjä Annika Blom ilmoittivat esteellisyydestään hallintolain 28 § 1 mom. 5 kohdan mukaan ja eivät osallistuneet asian käsittelyyn (Kiinteistöyhtiö Vasallin hallituksen jäsen).

Puheenjohtajana tämän asian kohdalla toimi Merja Olkkonen ja pöytäkirjanpitäjänä Merja Olenius.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.