



106 § Iisalmen Teollisuuskylä Oy:n lainan takaus

Kaupunginhallitus 19.5.2025 § 106

Kaupunginjohtajan päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se myöntää Iisalmen Teollisuuskylä Oy:n lainalle takauksen seuraavin ehdoin:

Lainan myöntäjä:	Pohjois-Savon Osuuspankki
Lainamäärä:	1 500 000 euroa
Iisalmen kaupungin takausvastuu:	80 % lainan määrästä, enintään 1 200 000 euroa
Laina-aika:	10 vuotta luottosopimuksen allekirjoituksesta
Korko:	12 kk:n Euribor lisättynä 0,750 %-yksikön marginaalilla. Velan korkoa laskettaessa viitekoron arvo on aina vähintään nolla.
Toimitusmaksu:	2 200 euroa
Muut palkkiot:	Muista luottoon liittyvistä toimenpiteistä veloitetaan palkkiot pankin voimassaolevan palveluhinnaston mukaisesti. Vakuusjärjestelyistä veloitetaan pankin palveluhinnaston mukaiset palkkiot ja pankille mahdollisesti aiheutuvat viranomais- ja muut kulut.
Vakuus:	Pankin hyväksymä vakuus, Iisalmen kaupungin 80 % omavelkainen takaus ja loppuosalle kiinteistövakuus.

Iisalmen kaupungin takauksesta peritään 0,5 %:n takausprovisio.

Iisalmen Teollisuuskylä Oy:n tulee asettaa kaupungin takaukselle vastavakuus. Vastavakuuden hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus.

Päätös

Hyväksyttiin.

Tiina Karhu, Kirsti Puurunen ja Jukka Ryhänen olivat esteellisiä yhteisöjääviyden vuoksi, ja he poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja



päätöksenteon ajaksi.

Puheenjohtajana asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan toimi Kari Riihola.

Valmistelu

Talousjohtaja Eeva Suomalainen, p. 040 652 4002

Asian tausta:

Iisalmen Teollisuuskylä Oy:n hallitus on 17.1.2025 § 4 pyytänyt kaupungilta omistajaohjauslausuntoa liittyen Timaco Oy:n omistaman teollisuuskiinteistön 140-10-60-24 hankkimiseen ja takaisinvuokraukseen.

Teollisuuskiinteistön hankinnan perusteena on järjestely, jossa Iisalmen Teollisuuskylä Oy hankkii omistukseensa kiinteistön Timaco Oy:ltä ja vuokraa sen takaisin yritykselle pitkällä vuokrasopimuksella. Järjestely on Iisalmen Teollisuuskylä Oy:n yhtiöjärjestyksen mukaista toimintaa, jolla turvataan Timaco Oy:n taloudellisia toimintaedellytyksiä.

Kaupunginhallitus on antanut lausunnon 27.1.2025 § 3, jossa se on hyväksynyt Timaco Oy:n omistaman teollisuuskiinteistön 140-10-60-24 hankkimisen ja takaisinvuokrauksen Iisalmen Teollisuuskylä Oy:n hallituksen päättämin ehdoin.

Iisalmen Teollisuuskylä Oy tarvitsee teollisuuskiinteistön hankkimiseen lainarahoitusta. Antaessaan omistajaohjauslausunnon Teollisuuskylälle, on kaupunginhallitus päättänyt, että takaushakemus käsitellään erillisellä päätöksellä ja että takaus edellyttää kaupunginvaltuuston päätöksen.

Timaco Oy:n omistuksessa oleva teollisuushalli, vuokrattava lämmin pinta-ala yhteensä 2 291 kem² + varasto 531 kem², on Suomen Kiinteistöarviointi Oy:n arviokirjassa vuonna 2023 arvioitu markkina-arvoksi 1,8 milj. euroa (+/- 15%) keskimääräisen vuokratuoton kautta.

Arviosta puuttuu markkinahintatarkastelu toteutuneiden kauppojen osalta, tällaisissa kiinteistöissä viime vuosina kauppahinnat ovat olleet arviota alhaisemmalla tasolla kuin esitetty yli 750€/m² ja laskeneet edelleen vuonna 2024. Vanhat teollisuushallit ovat vaihtaneet Iisalmessa omistajaa 250 - 500€/m² hinnoilla, toki kohdekohtaisesti hinta voi vaihdella paljonkin iän ja kunnon mukaan.

Käytyjen neuvotteluiden johtopäätöksenä kauppa on mahdollista toteuttaa 1



500 000 euron kauppahinnalla.

Lainan takaus:

Iisalmen Teollisuuskylä Oy:n hallituksen päätöksen 26.2.2025 § 15 mukaan yhtiön kassavaroja on tarpeen säästää Riistakatu 5:n hankkeen tarpeisiin ja rahoittaa kiinteistökauppa tarvittaessa kokonaisuudessaan lainalla.

Rahoitustarjoukset on pyydetty neljältä rahoituslaitokselta, joista kaksi on jättänyt tarjouksen. Tarjouksista edullisin on tämän hetken korkotasolla Pohjois-Savon Osuuspankin vaihtuvakorkoinen laina.

Hallitus on päättänyt nostaa 1 500 000 euron lainan Pohjois-Savon Osuuspankista 10 vuoden laina-ajalla sidottuna 12 kk:n Euriboriin, marginaali on tarjouksen mukaan 0,75 % ja kokonaiskorko siten 5.5. noteerauksella 2,795 %. Lainalle haetaan kaupungin 80 %:n takaus pankin vaatimuksen mukaisesti.

Takauksen antamisen edellytykset kunnassa:

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

Kunnalla on mahdollisuus antaa takaus, joka liittyy kunnalle erityissääntelyssä asetettuihin tehtäviin. Kunnan on myös mahdollista antaa takaus, jos se liittyy yhteisölle annettuun palveluveloitteeseen.

Kuntalain 131 §:ssä säädetään tarkemmin palveluveloitteen antamisesta. Kaikissa tilanteissa, riippumatta takauksen saajayhteisön omistussuhteista ja siitä toimiiko saaja kilpailutilanteessa markkinoilla vai ei, kunnan tulee ottaa huomioon, ettei kunnan myöntämä takaus saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä.

Kunta ei saa myöntää takausta, jos takaukseen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla



vastavakuuksilla. Vastavakuuksien ei tarvitse kattaa koko takaukseen liittyvää riskiä vaan riittää, että ne kattavat kunnan riskien näkökulmasta riittävän osan.

Valtiontukisäännösten mukainen arviointi:

EU:n valtiontuen käsite ja sääntely perustuvat Euroopan Unionista tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 artiklan 1 kohtaan. SEUT sopimuksen sääntelyjä sovelletaan siis silloin kun kaikki neljä artikkelissa määriteltyä edellytystä täyttyvät suoritettussa toimenpiteessä.

Ollakseen 107 artiklan 1 kohdan mukaista valtiontukea tulee toimenpiteen olla:

- julkisen varoin kanavoitua rahoitusta yrityksiin tai muihin taloudellista toimintaa harjoittaviin yksiköihin,
- tuen tulee olla valikoivaa siten että se kohdistuu vain yhteen tai tiettyihin yrityksiin,
- toimenpiteen tulee vääristää tai uhata kilpailua ja
- toimenpiteen tulee vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Jotta edellä mainitut valtiontukisäännöt tulevat sovellettavaksi, on julkisen sektorin toimenpiteen lisäksi muodostettava yritykselle vastikkeetonta etua. Vastikkeeton etu muodostuu aina silloin, jos yritys ei olisi saanut vastaavaa etua toimiessaan markkinoilla yksityisten sopimuskumppanien kanssa (ns. markkinaehtoisuustesti, Komission tiedonannon 2016/C262/01 66 kohta).

Tiedonannon 3.2. kohdan mukaan seuraavien edellytysten täyttäminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen valtiontakaus (kunnan takaus) ole valtiontukea:

1. lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa,
2. takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti (kiinteä enimmäismäärä ja rajattu voimassaoloaika),
3. takaus ei kata missään vaiheessa enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä
4. takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta EU-tiedonannossa on myös todettu, että jos jokin edellä mainituista edellytyksistä ei täyty, se ei tarkoita sitä, että takaus katsottaisiin automaattisesti valtiontueksi.

Iisalmen Teollisuuskylä Oy on Iisalmen kaupungin tytäryhteisö, jonka toimialana on hallita omistus- tai vuokraoikeuden nojalla kiinteistöjä ja rakentaa niille teollisuus- ja palvelutiloja yritysten tai yhteisöjen käyttöön pääasiallisesti vuokrattavaksi tai lunastussopimuksen kyseessä ollessa



omakustannushintaan luovutettavaksi.

Iisalmen Teollisuuskylä Oy ei ole taloudellisissa vaikeuksissa ja takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti. Takausta ei kata enempää kuin 80 prosenttia lainan pääomasta ja takauksesta peritään 0,5 %:n takausprovisio. Yhtiö asettaa lisäksi takaukselle vastavakuudet.

Yhteenvedon todetaan, ettei kaupungin yhtiölle antama takaus vääristä tai uhkaa vääristää kilpailua eikä vaikuta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Muutoksenhaku

1A. Päätöksestä ei saa tehdä valitusta tai oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalaki 136 §.

Otto-oikeus

Ei otto-oikeutta.

Toimenpiteet, otteet

Valtuustolle, minkä jälkeen:

Iisalmen Teollisuuskylä Oy
elinkeinojohtaja Terho Savolainen
toimialajohtaja Kari Nissinen
talouspäälikkö Pirjo Rönkkö

Liitteet

Pöytäkirjanote: Iisalmen teollisuuskylän hallituksen kokous 2/2025, 26.2.2025
salassa pid. Julkl 24 § 17,20

Osuuspankin päivitetty rahoitustarjous, salassa pidettävä