

Savonlinnan Yritystilat Oy:n tarkoituksena on rakennuttaa Luonnonvarakeskuksen (Luke) käyttöön tulevat kasvatus- ja aineistopalvelutilat sekä niiden edelleen vuokraamisen Senaatti-kiinteistöille

ELJ § 189

Selostus:

Selostus: Savonlinnan Yritystilat Oy:n tarkoituksena on rakennuttaa Luonnonvarakeskuksen käyttöön tulevan kasvatus-/aineistopalvelutilat ja edelleen vuokraamisen Senaatti-kiinteistöille siten että tilojen käyttöönotto tapahtuu kesäkuussa 2022.

Hanketta koskeva kaupungin ja Senaattikiinteistöjen välinen aiesopimus (esityslistaliite E) on allekirjoitettu.

Toimitilojen laajuus on noin 600 neliötä käsittäen kasvutilan ja aineistopalvelun tilat. Kohde sijoittuu Savonlinnan Teknologiapuistoon Lypsyniemen alueella olevalle tontille 740-10-1-27. Kohteen osoite on Vipusenkuja 3, 57200 Savonlinna.

Tontin omistaa Savonlinnan kaupunki ja vuokralaisena ovat Savonlinnan Yritystilat Oy ja Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu XAMK. Samalla tontilla ovat Luken kasvullisen lisäyksen laboratorio KASVU 1 ja toimistotilat.

Savonlinnan kaupunki sitoutuu sopimaan em. tontin käytöstä sopimuksen mukaista rakentamista varten maanvuokralaisten kanssa, sekä rakennuttamaan kasvatus- ja aineistopalvelutilat ja vuokraamaan tilat Senaatti-kiinteistölle yhteisesti sovitun aikataulun mukaisesti. Rakennushankkeen käytännön toteuttamisesta Savonlinnan kaupunkia koskevien velvollisuuksien osalta vastaa Savonlinnan Yritystilat Oy (Y-tunnus 0676812-5), joka on kaupungin 100 % omistama konserniyhtiö.

Savonlinnan Yritystilat Oy on tehnyt alustavan kyselyn rakennushankkeen mahdollista tuista Ely-keskukselle ja maakuntaliitolle. Ely-keskus on ilmoittanut, ettei hanke sovi heidän rahoitettavakseen.

Hankkeen kustannusarvio on 3,0 mil. euroa. alv 0 %, jonka toteuttamiseksi Savonlinnan Yritystilat Oy:n hallitus on 26.11.2020 päättänyt esittää Savonlinnan kaupungille kolmen miljoonan (3 000 000) euron suuruista pääomittamista vuonna 2021. Hanke sisältyy vuoden 2021 talousarvioesityksen strategiaan kärkihankkeisiin ja sen rahoitukseen on varattu määräraha vuoden 2021 talousarvioesityksen investointiosaan; Osakkeet ja osuudet, edellytyksellä että valtuusto hyväksyy talousarvion kaupunginhallituksen esityksen mukaisesti.

Savonlinnan kaupungin Yritystilat Oy:lle myöntämät takaukset ovat yhteensä 1 862 635,02 euroa ja antolainat 1 917 569,77 euroa.

Savonlinnan kaupungilla on omistajana mahdollisuus antaa rahoitusta takauksella, lainalla, sijoittamisella omaan vapaaseen pääomaan tai avustuksella.

Esityslistaliite F_Kuntalain mukainen riskianalyysi; (Salainen Julkl 24.1 §:n 20-kohta).

Savonlinnan kaupunki on pyytänyt vuonna 2019 kahdelta ulkopuoliselta arvioitsijalta analyysin/lausunnon omistajan panostuksesta yhtiöön sekä panostuksen valtiontukisäädösten ja kuntalain mukaisuudesta. Arviointimuistio esityslistaliitteenä A (Salainen Julkl 24.1 §:n 20-kohta).

Ulkopuolisen arvioitsijan analyysin/lausunnon mukaisesti arvioitavaksi tulee sijoittaminen omaan pääomaan.

Arvioinnissa tulee ottaa huomioon kuntalain yleinen toimiala 7 §, jonka mukaan kunta hoitaa itsehallinnon nojalla itselleen ottamansa ja sille laissa säädetyt tehtävät. Lisäksi tulee ottaa huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

SEUT 107 ja 108 artikla määräyksen kilpailutilanteessa markkinoilla

SEUT 107 1 artikla; ” tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa ei sovellu yhteismarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan”.

SEUT 108 3 artikla; järjestelystä on ilmoitettava etukäteen komissiolle, joka arvioi, onko toimenpide hyväksyttävissä sisämarkkinoille. Ennakkoilmoitusvelvollisuudesta on olemassa useita merkittäviä poikkeuksia; de-minimistuki (vähämerkityksinen tuki, komission asetus 1407/2013, tuki ei ylitä 200 000 € kolmen verovuoden aikana), SGEI de minimistuki 360/2012 (korkeintaan 500 000 € kolmen verovuoden aikana – ei etukätestä ilmoitusta tai raportointivelvollisuutta, asiakirjojen säilytysvelvollisuus 10 vuotta).

EU oikeuskäytännön mukaan tukina pidetään sellaisia toimenpiteitä, jotka muodossa tai toisessa ovat omiaan suosimaan yrityksiä suoraan tai välillisesti tai joita on pidettävä sellaisena taloudellisena etuna, jota edunsaajayritys ei olisi saanut tavanomaisten markkinoilla sovellettavien ehtojen mukaan.

Valtiontukisäännöksiä sovelletaan myös kuntien omistamiin yrityksiin. Koska valtiontuet ovat lähtökohtaisesti kiellettyjä, on annettavalle tuelle löydettävä hyväksyttävä peruste. Lisäksi tuki on myönnettävä yksityiskohtaisen menettelysäännösten mukaisesti.

Valtiotukisääntelyn kannalta yrityksiä ovat kaikki taloudellista toimintaa harjoittavat yksiköt niiden oikeudellisesta muodosta riippumatta. Taloudellista toimintaa on tavaroiden tai palveluiden tarjoaminen markkinoille. EU:n valtiontukisäännösten ja – määräysten vastaisessa menettelyssä ei ole kyse vain menettelyvirheestä (KuntaL 135 §). Kielletty valtiontuki voidaan määrätä korkoineen takaisinperittäväksi tuen saajalta.

Vapaaseen omaan pääomaan sijoittamisen (SVOP) ja avustuksen myöntämistä koskeva arviointi:

Arvioitaessa vapaa omaan pääomaan sijoittamista (SVOP) suhteessa valtiotukisääntelyyn, tulee ottaa huomioon markkinasijoittajaperiaate. Tämän mukaan arvioidaan, olisiko vastaavan kokoinen, tavanomaisissa markkinatalouden olosuhteissa toimiva yksityinen sijoittaja tehnyt sijoituksen samoissa olosuhteissa. Jos vaihtoehtona rahoituksen antamiselle olisi yhtiön ajautuminen konkurssitilanteeseen, rahoituksen antamista yritykselle voidaan pitää menettelynä, jonka yksityinen sijoittaja vastaavassa tilanteessa omistajana tekisi. Tähän riippumattomat arvioitsijat ovat antaneet oman lausuntonsa, mikä käy esille arviointimuistiosta, esityslistaliite A (Salainen JulKL 24.1 §:n 20-kohta).

Savonlinnan Yritystilat Oy:n antama selostus yhtiön tilanteesta ja talousennusteesta on esityslistaliitteenä B Yritystilat Oy:n selostus yhtiön tilasta, B.1 Yritystilat Oy:n kassavirtalaskelma, B.2 Yritystilat Oy:n hoitokatelaskelma (Salainen JulKL 24.1 §:n 20-kohta) ja esityslistaliite C tavoitekortti. Yhtiön esittämien tunnuslukujen mukaan voidaan todeta, että yhtiö ei täytä vaikeuksissa olevan yrityksen tunnusmerkkejä, joten taloudellisen tuen myöntäminen ei ole kiellettyä.

Esityslistaliitteenä D Savonlinnan Yritystilat Oy:n tilinpäätös 2019.

Lisäksi riippumattomat arvioitsijat tuovat esille arviointimuistiossa, että ”Yritystilojen toimintaa on pidettävä kaupungin elinvoimaisuuden säilyttämisen kannalta perusteltuna ja tarkoituksen mukaisena.”

Yhtiön toiminta on kokonaisuudessaan järjestetty kuntalain 1§, 126 § ja 128 §:n edellyttämällä tavalla eikä näin ollen tästä johtuvaa estettä yhtiön pääomituksen lainmukaisuudelle ole.

Kyse ei ole SEUT 107 1 kohdan mukaisesta laittomasta valtiontuesta, sillä toimenpiteellä ei vääristetä kilpailua eikä sillä ole

vaikutuksia jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Toimenpiteen katsotaan vääristävän tai uhkaavan vääristävän kilpailua, jos se on omiaan parantamaan tuensaajan asemaa verrattuna yrityksiin, joiden kanssa se kilpailee. Savonlinnan Yritystilat Oy:n vuokrat ovat markkinaehtoisia ja pääomituksella ei vaikuteta vuokramarkkinoihin. Näin ollen voidaan pitää poissuljettuna, että sijoituksella olisi SEUT 107 artiklan tarkoittamaa kilpailua vääristävää tai edes vääristymisen uhkaa aiheuttavaa vaikutusta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Vapaaseen pääomaan sijoittaminen (SVOP), on mahdollista saada takaisin yhtiön taloudellisen tilanteen tervehtymisen ja maksukyvyyn parantumisen jälkeen.

Kuntalain 14 §:n mukaan kunnanvaltuusto päättää takaussitoumuksen ja muun vakuuden antamisesta toisen velasta. SVOP sijoitus voidaan rinnastaa muun vakuuden antamiseksi toisen velasta, koska tässä tapauksessa sijoituksella luodaan edellytykset yrityksen harjoittaman liiketoiminnan kehittämiseksi, mikä edesauttaa työpaikkojen säilymiseen ja uusien syntymiseen Savonlinnan talousalueelle. Menettely voidaan rinnastaa kuntalain muun vakuuden antamiseen. Perusteluna on se, että SVOP sijoitus voidaan palauttaa takaisin kaupungille yhtiön taloudellisen niin salliessa.

SVOP sijoitus on perusteltua koska investointi luo edellytyksiä Savonlinnan elinvoiman parantamiseksi ja työllisyyden parantamiseksi. Luken tutkimusyksikkö Savonlinnan teknologiapuistossa keskittyy metsäbiotalouden kehittämiseen ja tutkimustulosten siirtämiseen käytäntöön. Erityisenä painopistealueena on metsäpuiden kasvullinen lisäys, jota hyödyntämällä metsänjalostuksen tulokset saadaan täysimääräisesti edistämään niin puuntuotantoa kuin hiilensidontaa ja metsien terveyttä.

Luken Savonlinnan tutkimusalueesta on yksi Luken ydininfroista, joiden avulla vahvistamme suomalaista luonnonvarataloutta. Kasvullisen lisäyksen tutkimusalueesta mahdollistaa myös uudenlaisen liiketoiminnan syntymisen alueelle kuten alkio- ja puutuotannon teollisen mittakaavan yritystoiminnan ja täten luo työpaikkoja alueelle.

(valmistelu: kaupungin lakimies Aki Rasimus 044 417 4041, talousjohtaja Arja Petriläinen 044 417 4096 ja vs. elinkeinojohtaja Jarmo Häkkinen, p. 044 417 4008)

Toimivalta:

Savonlinnan kaupunginhallitus on 5.2.2018 § 31 delegoinut elinkeinojaostolle seuraavan toimivallan: Elinkeinojaostolla on toimivalta päättää Savonlinnan kaupungin elinkeinopoliittisten investointihankkeiden ja toiminta-avustusten hyväksymisestä ja omarahoitusosuudesta tulosalueensa määrärahan puitteissa.

Kaupunginjohtajan esitys:

Elinkeinojaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Savonlinnan Yritystilat Oy:lle myönnetään SVOP sijoitus määrältään 3,0 mil euroa selostusosan mukaisesti. Valtuutetaan talousjohtaja toimeenpanemaan SVOP-sijoitus, mikäli valtuusto hyväksyy SVOP-sijoituksen ja päätös saa lainvoiman sekä Savonlinnan Yritystilat Oy:n ja Senaattikiinteistön välillä on allekirjoitettu vuokrasopimus. Valmistelumateriaalia täydennetään Savonlinnan Yritystilat Oy:n vuoden 2021 kassabudjetilla.

Jäsen Jonne Tynkkynen teki muutosesityksen
Esitän että, Elinkeinojaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että hanketta varten perustetaan erillinen kiinteistöosakeyhtiö, johon kaupunki sijoittaa 3 milj. euroa sijoitetun vapaan pääomanrahastoon.

Perustelut:

SVOP sijoitus on mahdollista saada takaisin yhtiön taloudellisen tilanteen tervehtymisen ja maksukyvyn parantumisen jälkeen. Luken kiinteistö on tuottava, mutta Yritystilojen monissa kiinteistössä on suuria riskejä ja kaupungilla on suuri vaara menettää sijoittamansa summa muiden kiinteistöjen takia.

Jäsen Jonne Tynkkynen muutosesitystä kannatti Eija Stenberg.

Päätös:

Esittelijä esitti, että asia jätetään pöydälle.
Maanantaina 7.12 jatketaan asian käsittelyä ylimääräisessä elinkeinojaoston kokouksessa. Annettiin toimeksianto vs.elinkeinojohtajalle selvittää mahdollisen uuden kiinteistöyhtiön perustamista.

Elinkeinojaosto hyväksyi esittelijän muutetun esityksen.

Toimenpiteet:

Vs. Elinkeinojohtaja

Tiedoksi:

Savonlinnan Yritystilat Oy
Talousosasto

ELJ § 196

Selostus:

Uuden kiinteistöyhtiön perustaminen vaatii seuraavat toimenpiteet;

- 1) Päätös yhtiön perustamisesta; elinkeinojaoston esitys kaupungin hallitukselle, kaupungin hallituksen esitys kaupunginvaltuustolle ja

kaupunginvaltuuston päätös
Päätösaikataulu avoin uuden kiinteistöyhtiön perustamiselle

- 2) Itse yhtiön perustaminen ja sen yhtiöjärjestys (jotta yhtiö voidaan perustaa)
- yhtiön toiminimi ja kotipaikka
 - yhtiön toimiala
 - yhtiön osakepääoma
 - osakkeiden lukumäärä
 - yhtiön hallituksen puheenjohtaja ja jäsenmäärä
 - yhtiön toimitusjohtaja
 - toiminimen kirjoittaminen
 - yhtiön tilintarkastus
 - yhtiön tilikausi
 - yhtiökokouksen koollekutsuminen
 - yhtiökokous
 - lunastuslauseke

Tämä 2) vaihe voi käytännössä viedä n. kuukauden jos henkilönimitykset on sovittu ajoissa, samoin yhtiöjärjestys

Allekirjoitetussa aiesopimuksessa määritellään Savonlinnan kaupunki ja Senaatti-Kiinteistöt- aikataulu ja aiesopimuksen voimassaoloaika seuraavasti;

Tilaratkaisun valmistelussa noudatetaan seuraavaa aikataulua:

05-10/2020 Hankesuunnittelu, luonnokset, yleissuunnitelmat

09/2020 Aiesopimus SK- Savonlinnan Kaupunki

08-10/2020 Kaupunginjohtaja tekee viranhaltijapäätöksen aiesopimuksesta

11/2020 Kustannusarvio sekä vuokrasopimus

11/2020 Ohry yleissuunnittelun hyväksyminen

01-02/2021 Rakennuslupa

11/20- 02/21 Toteutussuunnittelu

03-05/2021 Urakan kilpailutus

06/2021-04/2022 Rakentaminen

05/2022 Kalustaminen ja varustaminen

06/2022 Käyttöönotto

Tässä valmistumisaikataulussa pysyminen edellyttää, että osapuolet pysyvät myös päätösmenettelyn osalta arvioidussa aikataulussa.

Luke:n ilmoituksen 1.12.2020 mukaan Savonlinnan kaupungille, he ovat hyväksyneet Luke:n Ohry:ssa esitetyn vuokran suuruuden eli olemme aiesopimuksen mukaisessa aikataulussa.

Sopimuksen voimassaolo

Aiesopimus tulee voimaan, kun kaikki sopijapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen ja aiesopimusta koskeva kaupungin hyväksymispäätös on lainvoimainen sekä valtuusto päättää kohteen rakentamiseen tarvittavasta rahoituksesta ja valtuuston päätös on lainvoimainen. Aiesopimus on voimassa vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen saakka. Osapuolet voivat kuitenkin päättää tämän sopimuksen voimassaolon yhteisellä päätöksellä.

Mikäli tämän aiesopimuksen tavoitteena olevaa vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.1.2021 mennessä, eivätkä osapuolet ole sopineet tämän aiesopimuksen voimassaolon jatkamisesta, tämä aiesopimus raukeaa.

Aikataulullisesti olemme hyvin haasteellisessa tilanteessa, jos emme saa uuden yhtiön perustamispäätöstä tämän vuoden 2020 puolella.

Kaupungin strategisena tavoitteena on viime vuosien aikana ollut kaupungin konsernirakenteen keventäminen ja yksinkertaistaminen. Konserniyhtiöiden lukumäärää on merkittävästi vähennetty fuusioiden ja yritysten purkamisen kautta. Parasta aikaa on käynnissä KiOy Nobelinniemen purkamiseen tähtäävä selvitysmenettely. Uuden yhtiön perustaminen olisi näin ollen aiemmin valitun strategian vastaista.

Savonlinnan Yritystilat Oy:llä on valmis hallinto ja kokenut rakennuttajaorganisaatio. Uuden yhtiön perustamisesta ja hallinnoinnista aiheutuu kaupungille lisäkustannuksia. Lisäksi tämä LUKE:n kasvihuone, kun se rakennetaan Yritystilojen taseelle, parantaa Yritystilojen tilannetta pitkällä järeellä.

Liite G J Häkkisen pyynnöstä Antti Vainion selvitys (Salainen Julkl 24.1 § k. 20)

Kaupunginhallitus on vuoden 2021 talousarvioesityksessään 17.11.2020 päättänyt että LUKE:n kasvatustilan ja aineistopalvelujen investointiprojektin toteuttaa Savonlinnan Yritystilat Oy Liite H (Savonlinnan Yritystilat Oy:n tavoitekortti)

Lisäksi Kaupunginhallitus on osaltaan päättänyt hyväksyä Luke:n toimitiloja koskevan aiesopimuksen 21.8.2020 § 354.

Kaupunginjohtaja on tehnyt aiesopimuksesta päätöksen 22.9.2020 § 40 (Liitteenä ko. kaupunginhallituksessa käsitellyt asiat). Lisäksi kaupunginhallitus sitoutuu ja hyväksyy esittämään kaupunginvaltuustolle 2,8 milj euron pääomitusta Savonlinnan Yritystilat Oy:lle hankkeen toteuttamiseksi.

Esityslistaliite I Savonlinnan Yritystilat Oy_KASSAENNUSTE 2021
(SALAINEN, JulKL § 24 k.20)

Esityslistaliite J Tulos- ja kassavirtaennuste 2021-2024_LUKE
mukana (SALAINEN, JulKL § 24 k.20)

(Valmistelu: Vs. Elinkeinojohtaja Jarmo Häkkinen p. 044 417 4008)

Kaupunginjohtajan esitys:

Elinkeinojaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Savonlinnan Yritystilat Oy:lle myönnetään SVOP sijoitus määrältään 3,0 mil euroa selostusosan ELJ § 189 mukaisesti. Valtuutetaan talousjohtaja toimeenpanemaan SVOP-sijoitus, mikäli valtuusto hyväksyy SVOP-sijoituksen ja päätös saa lainvoiman sekä Savonlinnan Yritystilat Oy:n ja Senaattikiinteistön välillä on allekirjoitettu vuokrasopimus

Käsittely:

Esittelijä lisäsi esitykseen, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] (Salainen JulKL 24.1 §:n 20-kohta).

Päätös:

Esitys hyväksyttiin esittelijän lisäämällä muutoksella.

Toimenpiteet:

Kaupunginhallitus

Tiedoksi:

Savonlinnan Yritystilat Oy
Talousosasto