

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 454
§ 97

28.09.2015
05.10.2015

Kiinteistö Oy Savonlinnan Schaumanintien Yritystalon tilanne

157/03.034/2014

KH § 454

Selostus:

Kiinteistö Oy Savonlinnan Schaumanintien yritystalon perustamisesta päätettiin Savonlinnan seudun kuntayhtymän seutuvaltuustossa 8.2.2010. Yhtiön osakepääomaksi päätettiin 200 000 € ja samalla seutuvaltuusto myönsi yhtiölle 1,3 miljoonan euron suuruisen takauksen vanhan kuitulevytehtaan hankkimiseksi UPM Kymmeneltä. Kauppahinta perustui ulkopuoliseen arvonmääritykseen. 11.4.2012 seutuvaltuusto päätti myöntää omavelkaisen takauksen suuruudeltaan 1,5 miljoonaa euroa yhtiölle tiloissa tehtäviä välttämättömiä korjaustöitä varten.

Yhtiön taloudellinen tilanne on ollut haasteellinen koko sen toiminnan ajan. 7.10.2013 Savonlinnan seudun kuntayhtymän yhtymäkokous antoi jäsenkuntia kuultuaan takaajan suostumuksen lainajärjestelyille, joilla lainojen lyhennyseriä siirrettiin laina-ajan loppuun yhtiön maksuvalmiuden turvaamiseksi.

Savonlinnan seudun kuntayhtymän 21.5.2014 allekirjoitetussa purkusopimuksessa sovittiin, että Kiinteistö Oy Savonlinnan Schaumanin yritystalon osakkeet siirtyvät Savonlinnan kaupungin omistukseen. Enonkosken kunnalle jäi sopimuksen mukaan takausvastuu yhtiön lainoista on 4,78 %, kuitenkin enintään 116 584 €. Yhtiön tämänhetkisestä tilanteesta ja takausriskin kasvamisesta on informoitu Enonkosken kunnanjohtajaa.

Savonlinnan kaupunginvaltuusto päätti 10.3.2014 tehdä 200 000 € sijoituksen yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon sekä myönsi samalla enintään 400 000 euron omavelkaisen takauksen yhtiölle. Tämän takauksen mukaista lainaa yhtiö nosti 250 000 €. Rahoitus käytettiin kiinteistön sähköverkon ja sähkönsyötön kiireellisiin korjauksiin sekä lämpölinjan rakentamiseen sekä eräänntyneiden maksujen, lainanlyhennysten ja korkojen maksuun. Vuonna 2014 tarvetta nostaa takauslainan loppuerä ei ollut ja koska takauspäättös oli tehty vain vuotta 2014 koskien, jäi loppuosa lainasta nostamatta. 15.6.2015 kaupunginvaltuusto antoi takaajan suostumuksen yhtiön lainojen muuttamiseksi kertalyhenteisiksi maksuvalmiustilanteen parantamiseksi.

Kaupunginhallitus antoi 24.3.2014 § 153 Savonlinnan yrityspalvelut Oy:lle toimeksiannon hakea yrityksiä vuokralaisiksi Schaumanintien yritystalon. Savonlinnan Yrityspalvelut Oy:n toimitusjohtajan antama lausunto Kiinteistö Oy Schaumanintien yritystalon

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 454
§ 97

28.09.2015
05.10.2015

tilanteesta esityslistaliite A. Aiemmassa vaiheessa on mm. suunniteltu tilojen vuokraamista /myyntiä bioöljytehtaan perustamiseksi (Green Fuel Nordic).

Toteutettujen järjestelyjenkin jälkeen yhtiön taloustilanne on erittäin heikko ja yhtiö on ajautumassa maksukyvyttömäksi syyskuussa 2015. Yhtiön velat rahoittajille ovat yhteensä 3.122 t€. Velkamäärästä kaupunki on antanut omavelkaisen takauksen 2.553 t€ määräisille luotoille. Yhtiön hallitus on 18.8.2015 § 6 päättänyt esittää kaupunginhallitukselle, että "yhtiön akuutti kassakriisi ratkaistaan kaupungin tekemällä pääomasijoituksella yhtiöön". Kiinteistö Oy Schaumanintien Yritystalon hallituksen pöytäkirja ja toimitusjohtajan kirjelmä esityslistaliitteenä B. Toimitusjohtajan antaman arvion mukaan yhtiön tuottovaje on noin 100 000 e/vuosi. Arvio ei sisällä mitään investointeja ja vuosittaiseksi korjaustarpeeksi on budjetoitu vain 20 000 euroa, kun huomioidaan kiinteistön koko 13 000 brm². Hoitokate eli operatiivinen liiketoiminta pyörii niukasti plussalla. Rahoituskulut ja lainojen lyhennykset vievät kassavirran reilusti miinukselle. Vuoden 2016 alusta lukien yhtiön tilanteeseen on saatava kestävä ratkaisu. Esityslistaliitteenä C yhtiön vuoden 2014 tasekirja.

Tässä tapauksessa pääomasijoitukselle on olemassa perusteet, koska tällä pyritään varmistamaan yhtiön jatkotoimenpiteet, joilla yhtiön toimintaa on tarkoitus tervehdyttää. Perusteista on tarkemmin kirjattu muistioon.

(Valmistelu: kehitysjohtaja Hannu Kurki, puh. 044-417 4004, talousjohtaja Arja Petriläinen, puh. 044-417 4096, kaupunginlakimies Aki Rasimus, puh. 044-417 4041)

Kaupunginjohtajan esitys:

Esitys kokouksessa

Käsittely:

Kaupunginjohtaja teki seuraavan esityksen: Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että ei hyväksytä Kiinteistö Oy Schaumanintien yritystalon hallituksen esitystä, että yhtiöön annettaisiin kassakriisin ratkaisuksi kaupungin pääomasijoitus. Kaupungilla ei ole enää mahdollisuutta pääomitaa yhtiötä.

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Matti-Pekka Parkkinen esitti Pirkko Juutin kannattamana, että kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että Kiinteistö Oy Schaumanintien yritystaloa pääomitetaan 200 000 €:lla ja yhtiön hallitukselle annetaan toimeksianto saada yhtiö myytyä vuoden aikana.

Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty kaupunginjohtajan esityksestä poikkeava kannatettu esitys, oli asiassa suoritettava

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 454
§ 97

28.09.2015
05.10.2015

äänestys.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä kaupunginjohtajan esityksen puolesta annettiin 1 jaa -ääntä (Juha Bilund) ja Matti-Pekka Parkkisen esityksen puolesta 10 ei -ääntä (Matti-Pekka Parkkinen, Pirkko Juuti, Hirvonen Teemu, Puputti Seija, Backman Anja, Behm Sari, Kukkonen Juha, Laukkanen Aate, Suomalainen Tuukka ja Torikka Kirsi)

Päätös: Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen Matti-Pekka Parkkisen esityksen.

Toimenpiteet: Kaupunginvaltuusto

KV § 97

Kaupunginhallituksen esitys:

Kaupunginvaltuusto päättää, että Kiinteistö Oy Schaumanintien yritystaloa pääomitetaan 200 000 €:lla ja yhtiön hallitukselle annetaan toimeksianto saada yhtiö myytyä vuoden aikana.

Käsittely:

Valtuutettu Juha Bilund teki Esa Valkosen kannattamana seuraavan kaupunginhallituksen esityksestä poikkeavan esityksen: "Esitän, että kaupunginhallituksen esitys hylätään eikä Kiinteistö Oy Schaumanintien yritystaloa pääomiteta 200 000 eurolla. On hurskas toive, että pääomituksella ratkaistaisiin yritystalon ongelmat, jotka johtuvat siitä, että kiinteistöön ei ole saatu riittävästi vuokralaisia eikä sitä ole saatu myytyä. Kuten kaupunginjohtaja on todennut, kaupungilla ei ole enää mahdollisuutta pääomittaa yhtiötä, jonka toiminta on mielestäni syystä tai toisesta epäonnistunut."

Valtuutettu Juha Kukkonen teki Veikko Puustisen kannattamana seuraavan kaupunginhallituksen esityksestä poikkeavan esityksen: "Esitän, että kaupunginvaltuusto ei hyväksy Kiinteistö Oy Schaumanintien yritystalon hallituksen esitystä, että yhtiöön annettaisiin kassakriisin ratkaisuksi kaupungin pääomasijoitus. Perustelut: Kaupungilla ei ole enää mahdollisuutta pääomittaa yhtiötä."

Lisäperusteluina totean, että kaupunki on yhtiön toiminnan alusta lähtien tukenut massiivisesti yhtiön toimintaa, ja silti yhtiö on ajautunut vakavaan kassakriisiin. Uusi lisäpanostus yhtiöön ei olisi ratkaisu, sillä esittelyaineiston liitteiden mukaan kaupunki ei enää voisi tehdä samanlaista pääomasijoitusta yhtiöön rikkomatta säädöksiä. Tuen toistuvuus rikkoisi valtiontukisäännösten mukaisia rajoitteita ja se tulkitaan kielletyksi tueksi, se olisi siis laitonta. Yhtiön hallituksen mielestä yhtiöön olisi saatava lisäpääomalla kestävä ratkaisu vuoden 2016 alusta lukien, mutta vähittäinen

pääoman lisäys ei ole kestävä ratkaisu, jos yhtiön toiminnassa ei tapahdu ratkaisevaa muutosta.

Ongelma on se, että yhtiö ei ole saanut hankittua yhtiöön tulovirtaa, joka kattaisi muun kuin operatiivisen liiketoiminnan kulut, eli hoitokate on juuri ja juuri ylijäämäinen. Yhtiön rahoituskuluihin, lainojen lyhennyksiin ja investointeihin ei jää lainkaan varoja. Siksi ei ole enää mitään perusteita antaa lisäpääoman muodossa yhtiölle tekohengitystä, sillä yhtiön hallituksen esittämillä toimilla yhtiö ei lisää hoitokatteen ylijäämää mainittujen rahoituskulujen ja tarvittavien investointien rahoittamiseen.

Jos yhtiö lisätuen puutteessa ajautuisi vararikoon, kaupungin ja muiden takaajien takausvastuu astuu konkreettisesti voimaan. Yhtiön konkurssipesä jatkaisi vuokraustoimintaa, eli vuokrasuhteita ei tarvitsisi päättää, ja nykyisillä vuokralaisilla olisikin oikeus jatkaa toimintaansa, eikä yhtiö olisi korvausvelvollinen, jos vuokrasuhteet päättyisivät vararikon vuoksi.

Vararikon jälkeen konkurssipesä jatkaisi toimintaansa, ja lopulta kiinteistöyhtiön omaisuus olisi suurimman velkojan ja takaajan omaisuutta. Savonlinnan kaupungilla ei siten olisi määrärajoihin rajoittuvaa kiirettä saada kiinteistöä myytyä, vaan kaupungilla olisi muitakin mahdollisuuksia etsiä kestävää ratkaisua, vuokraustoiminta, kiinteistön jalostaminen tai myyminen kokonaan tai osissa. Ja koko ajan omistaja eli kaupunki saisi vuokraustoiminnasta tulot itselleen.

Olen kaupunginhallituksen tekemän päätöksen jälkeen pohtinut, että jos valtuusto päättäisi kaupunginhallituksen esityksen mukaisesti, vaarana voisi olla, että kiinteistöyhtiön omaisuus myytäisiin edullisesti, mutta kaupunki silti vastaisi takaajana miljoonien eurojen veloista. Esitykseni mukaan toimiessamme vastaisimme kyllä velasta, mutta säilyttäisimme arvokkaan kiinteistön omaisuuden."

Koska molemmat tehdyt ja kannatetut esitykset sisältävät kaupunginhallituksen esityksen hylkäämistä, puheenjohtaja tiedusteli voidaanko tehdyt esitykset yhdistää yhdeksi hylkääväksi esitykseksi. Molemmat esityksen tekijät hyväksyivät menettelyn.

Kun oli tehty kaupunginhallituksen esityksestä poikkeava kannatettu esitys, oli suoritettava äänestys. Suoritettussa koneellisessa äänestyksessä kaupunginhallituksen esityksen puolesta annettiin 38 jaa -ääntä ja Juha Bilundin ja Juha Kukkosen yhteisen esityksen puolesta 13 ei-ääntä.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi kaupunginvaltuuston hyväksyneen kaupunginhallituksen esityksen.

Kaupunginhallitus

§ 454

28.09.2015

Kaupunginvaltuusto

§ 97

05.10.2015

Valtuutetut Juha Kukkonen, Kaj Turunen, Juha Bilund, Kati Verho, Esa Valkonen, Matti Lundenius, Seppo Kosonen, Jouni Koskela, Veikko Puustinen ja Erja Linnamurto jättivät pöytäkirjaan eriävän mielipiteensä.

Otteen oikeaksi todistaa

Savonlinnassa