

Valmistelulinjauksen antaminen Yrityspalveluille ja Savonlinnan Yritystilat Oy:lle

ELJ 20.01.2025 § 11

Valmistelija	Juha Turtiainen, yrityspalvelujohtaja, juha.turtiainen@savonlinna.fi , 044-5715853 Markus Hämäläinen, hallintojohtaja-kaupunginlakimies, markus.hamalainen@savonlinna.fi , p. 050 470 9394
Selostus	<p>Yritystoiminta Savonlinnassa on kriisiytymässä erityisesti kotimaisista kuluttajaasiakkaista riippuvaisten liiketoiminnan osalta. Rakentaminen on Suomessa miltei kokonaan pysähtynyt ja toimialan tilanteelle ei ole tällä hetkellä näkyvissä helpotusta.</p> <p>Pk-yritysten ahdinkoa lisää pankkisektorin tiukka linja yritysrahoituksessa, jonka juurisyyt ovat pankkien kiristyneissä vakavaraisuusvaatimuksissa jotka johtavat siihen, että kun toimialan tilanne heikkenee, niin yritysten on lähes mahdotonta saada rahoitusta, ilman turvaavia vakuuksia. Savonlinnassa tämäkin vaatimus on vaikea yritysten toteuttaa, koska käytännössä yritys kiinteistöillä ei ole vakuusarvoa.</p> <p>Teollinen pk-yrityssektori on Savonlinnassa kasvanut suurteollisuuden rinnalle merkittäväksi työllistäjäksi. Pk-sektori kokonaisuudessaan tuottaa Savonlinnan talousalueelle tuloja ja ostovoimaa alueen ulkopuolelta. Suuri osa teollisesta pk-sektorista toimii osana kansainvälisiä arvoketjuja, jotka ylläpitävät suurteollisuuden kanssa kotimaisessa vertailussa kohtuullisen hyvää työllisyystilannetta Savonlinnassa. Kotimaisen kulutuskysynnästä riippuvaisten teollisten - ja palvelualojen tilanne on vakavasti kriisiytymässä, ja sinänsä terveitä yrityksiä on toimintaympäristön heikentyessä vaarana ajautua konkurssiin.</p> <p>Savonlinnan kaupungin tavoitteena on luoda yleisiä edellytyksiä teollisten ja muiden investointien mahdollistamiseksi Savonlinnassa ja pyrkiä sitä kautta säilyttämään alueella nykyiset työpaikat sekä tuotantotoiminta ja alueen elinvoimaisuuden turvaamiseksi edesauttamaan uusien työpaikkojen syntymistä alueelle. Nykyisessä tilanteessa intressinä on olemassa olevien yritysten ja työpaikkojen turvaaminen.</p> <p>Savonlinnan kaupunki on ollut menneinä vuosina monella tapaa mukana tukemassa teollisten pk-yritysten uusien teollisuuskiinteistöinvestointien toteuttamisessa Savonlinnaan. Yhteistyöllä yritysten kanssa on aikaan saatu merkittävä määrä teollisia pk-yrityksiä Savonlinnaan, jotka ovat monipuolistaneet elinkeinorakennetta ja siten pienentävät kaupungin riskiä siitä, että joku suurista teollisista toimijoista päättäisi lopettaa toimintansa Savonlinnassa. Viimeisen kymmenen vuoden aikana ei uusia kaupungin operoimia pk-yrityssektorin kiinteistöinvestointeja ole toteutettu. Kaupungin rooli on ollut neuvonta rahoituksen saamisessa ja de minimis avustusten myöntäminen investoiville yrityksille. Varsinaiset investoinnit ovat toteuttaneet pk-yritykset.</p> <p>Esityksenä työllistävien teollisten pk-yritysten rahoitusongelmien, jotka johtuvat yrityksen toimialan romahtamisesta, ratkaisemiseksi on yhdessä yritysten, yrityspalveluiden ja Savonlinnan Yritystilat Oy:n kanssa pohdittu vaihtoehtoa, jossa Savonlinnan kaupungin kokonaan omistama Savonlinnan Yritystilat Oy ostaisi ko. yrityksen kiinteistön kiinteistön yrityksen jäädessä kiinteistöön vuokralaiseksi, jolloin vapautuisi yrityksen</p>

omia pääomia, joilla yritys voisi välttää konkurssin ja pysyä edelleen toimialalla kunnes toimialan tilanne normalisoituu ja kannattavan liiketoiminnan edellytykset ovat olemassa. Yhteisenä tavoitteena on se että yritys ostaa kiinteistön sovittavilla ehdoilla takaisin Savonlinnan Yritystilat Oy:ltä, kun yrityksen tilanne on normalisoitunut. Takaisinostohinnan ja vuokran tulee olla sellainen että järjestely on Yritystiloilta tai perustettavalle yhtiölle kannattava ottaen huomioon koko se aika, jona kiinteistö on ollut Savonlinnan Yritystilat Oy:n/ perustettavan yhtiön hallinnassa. Jolloin Savonlinnan Yritystilat Oy/ perustettava yhtiö voi asiassa tehdä osakeyhtiölain mukaisen yhtiön edun mukaisen päätöksen.

Rahoitustilanteen helpottamiseksi tehtävät kiinteistökaupat pitää tehdä markkinaehtoisesti, eikä kauppahintaan ja kauppaehtoihin voi sisältyä muuta tukea, kuin enintään 300 000 €:n de minimistuki, mikäli näin päätetään.

Lisäksi kaupan ehdoissa pitää huomioida, että kauppahinnasta pidetään tai muuten saadaan riittävä vuokravakuus kompensoimaan mahdollista konkurssi- tai väliaikaista maksukyvyttömyysriskiä, josta aiheutuisi joko uuden vuokralaisen hakeminen kiinteistöön ja/ tai tilanteen aiheuttama kassavirran pysähtyminen.

Vuokrasopimus tehdään määräajaksi, jona aikana kauppahinta katetaan kokonaisuudessaan, ja vuokra-aikana saadaan markkinaehtoinen tuotto. sijoitukselle. Kiinteän, sijoituksen takaisinmaksuajan pituisen vuokra-ajan jälkeen vuokrasopimus jatkuu 12 kuukauden irtisanomisajalla molempien osapuolten niin halutessa, jolloin vuokrasopimuksen ehtoja voidaan muuttaa osapuolten yhteisellä sopimuksella.

Määräaikaisen vuokrasopimuksen purku tai sen ehtojen muuttaminen ennen määräajan täyttymistä voidaan tehdä vain erityisistä syistä vuokranantajan suostumuksella ja yhtiön omistajan antamalla luvalla.

Riskienhallinnan kannalta tulisi yhtiöittää ko. kiinteistö Savonlinnan Yritystilat Oy:n omistamaksi kiinteistöyhtiöksi, joko kokonaan tai osittain. Savonlinnan Yritystilat Oy:n suoraan omistukseen kiinteistö voidaan hankkia vain matalan riskin järjestelyissä. Näillä järjestelyillä varmistetaan se, että mahdollisissa konkurssissa ei vaaranneta muiden yritysten toimintaedellytyksiä.

Järjestelyn edellytyksenä tulee olla ulkopuolisen arvioijan tekemä due dilligence arvionti, jonka pohjalta Savonlinnan Yritystilat Oy ja Savonlinnan kaupunki tekee päätökset asiassa. Lisäksi tulee tehdä kiinteistön arvonmääritys ja kuntoarvio ulkopuolisilla asiantuntijoilla. Selvitysten kustannukset jaetaan osapuolten kesken. Yrityspalvelut ja Savonlinnan Yritystilat Oy päättävät yhteistyössä, kun yrityksen tilanteeseen on huolellisesti perehdytty, lähdetäänkö edellä mainittuja ulkopuolisia selvityksiä tilaamaan.

Sopimusten yksityiskohtaisia ehtoja laadittaessa otetaan huomioon edellä mainitut, ulkopuolisten asiantuntijoiden tekemät riskitaso- ja kiinteistöarvot.

Myös uudisrakennushankkeissa pyritään ensisijaisesti vuokralaisten kanssa vuokrasopimukseen, joissa on lunastusehto.

Mainittakoon, että Savonlinnan Yritystilat Oy:n periaatteena on, että investointeja tehdään vain kannattavilla vuokrasopimuksilla ja vanhoja kiinteistöjä myytäessä niistä on saatava vähintään tasearvon suuruinen

hinta ja myyntihinnan on katettava kiinteistöön mahdollisesti kohdistuva velka.

Savonlinnan kaupungin tulisi tehdä taloussuunnitelmaan määrärahavaraus ja varautua Savonlinnan Yritystilat Oy:n, pääomittamiseen pk-yritysten kiinteistöinvestointien ja kiinteistöjärjestelyjen toteuttamiseen. Varatun määrärahan käyttämisen toimivalta tulisi delegoida elinkeinojaostolle

Mikäli järjestelystä huolimatta yritys ajautuu konkurssiin, niin haasteena on myös se että, selkeä konkurssitilanne on edullisin ostotilanne toiselle yritykselle, joka olisi mahdollisesti kiinnostunut ostamaan kiinteistön.

Käytännössä konkurssitilanteessa kiinteistö on arvoton, ilman kannattavaa vuokralaista, jonka saaminen konkurssiin menneen vuokralaisen tilalle voi olla haastavaa, ja aikaa vievää. Siksi vuokravakuuden on oltava riittävä investoinnin kokoon nähden.

Haettavan linjauksen tarkoituksena ei ole pelkästään toimialojen tilanteen aiheuttamien riskien hallinta, vaan myös rakentaa uusi työkalu uusien kiinteistöinvestointien toteuttamiseen kasvuyrityksille, tai etabloitumista Savonlinnaan suunniteleville yrityksille.

Toimintakonseptin jatkovalmistelijaksi tulee myös talousjohtaja, jonka tehtävänä on valmistella konsernin riskien hallinnan ja talouden kantokyvyn näkökulmasta toimintakonseptiluonnoksen valmistelu.

Toimivalta	Kaupunginhallitus on päätöksellään delegoinut elinkeinojaostolle toimintaohjeiden antamisen konserniyhtiöille.
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Laine Janne
Päätösehdotus	<p>Elinkeinojaosto hyväksyy, että Yrityspalvelut yhteistyössä Savonlinnan Yritystilat Oy:n kanssa valmistelevat edelleen selostusosassa kuvattua toimintakonseptia, jolla parannetaan pk-yritysten toimintaedellytyksiä olemassa olevien ja uusien pk-yrityksille rakennettavien kiinteistöjen osalta.</p> <p>Lisäksi elinkeinojaosto esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy elinkeinojaoston linjauksen.</p>
Päätös	<p>Palautetaan uudelleen valmisteluun siten, että valmistellaan toimintakonsepti osaksi kasvu- ja kehittämisohjelmaa.</p> <p>Valmistellaan kasvu- ja kehittämisohjelmalle tavoitteet, keinot ja kriteerit.</p> <p>Elinkeinojaosto esittää linjauksen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi.</p>
Tiedoksi	Savonlinnan Yritystilat Oy
Toimenpiteet	Kaupunginhallitus Yrityspalvelut
KH 10.03.2025 § 72 1340/14.00.02/2022	
Valmistelija	Juha Turtiainen, yrityspalvelujohtaja, juha.turtiainen@savonlinna.fi , 044-5715853

Selostus	<p>Elinkeinojaosto päätti kokouksessaan 20.1.2024 palauttaa uudelleen valmisteluun, yrityspalveluiden ja Savonlinnan Yritystilat Oy:n yhteistyössä valmisteleman selostusosassa kuvatun toimintakonseptin, jonka tarkoituksena on parantaa pk-yritysten toimintaedellytyksiä olemassa olevien ja uusien pk-yrityksille rakennettavien kiinteistöjen osalta siten, että valmistellaan toimintakonsepti osaksi kasvu- ja kehittämisohjelmaa.</p> <p>Valmistellaan kasvu- ja kehittämisohjelmalle tavoitteet, keinot ja kriteerit.</p> <p>Elinkeinojaosto esittää linjauksen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi</p>
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Laine Janne
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus hyväksyy elinkeinojaoston linjauksen
Käsittely	<p>Yrityspalvelujohtaja Juha Turtiainen selosti asiaa kaupunginhallitukselle</p> <p>Asiasta käydyn keskustelun jälkeen esittelijä täydensi esitystään siten, että kaupunginhallitus hyväksyy elinkeinojaoston linjauksen pk-yritysten kasvu- ja kehitysohjelman valmistelusta. Kasvu- ja kehitysohjelma tuodaan kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.</p>
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän täydennetyt päätösehdotuksen.
Toimenpiteet	Yrityspalvelujohtaja
Tiedoksi	Savonlinnan Yritystilat Oy