
Kiikoisten Konepajan tehdaskiinteistö / Kiinteistön osto, vuokraus ja myynti

KONSJAOS 06.06.2023 § 32
336/10.03.02.03/2023

Kiikoisten Konepaja Oy / Ukko Works (jäljempänä ”Yhtiö”) on suomalainen Sastamalan Kiikoisissa toimiva konepajayritys, joka on erikoistunut rautatie- ja maantierakentamisen teräsrakenteisiin sekä voimalinjarakenteisiin. Lisäksi Yhtiö valmistaa teräs- ja tukirakenteita rakentamisen tarpeisiin. Yhtiön toiminnalle on myönnetty kansainväliset laatustandardit ISO 9001 ja 14001, ja Yhtiö on EN 1090-1 -sertifioitu Inspecta Sertifiointi Oy:n toimesta. Tämä oikeuttaa Yhtiön CE-merkitsemään teräsrakenteita ja valmistamaan niitä toteutusluokkien EXC1 ja EXC2 mukaisesti.

Yhtiö toimii tällä hetkellä Kiikoisten Teollisuusmaa Oy:ltä vuokratussa tehdaskiinteistössä, jonka vuokra-aika on päättymässä. Samalla Yhtiön ja tämän vuokranantajan välinen, vuokrasopimuksen sisältämä kiinteistöä koskeva osto-optio on ajankohtainen. Ehdotuksen mukainen toimenpide, jossa kaupunki ostaa kiinteistön kolmannelta osapuolelta ja vuokraa sen Yhtiön käyttöön, turvaa Yhtiön toiminnan jatkumisen ja mahdollistaa tuotannon kasvun Kiikoisissa. Kiinteistö vuokrataan Yhtiölle enintään kymmenen vuoden vuokrasopimuksella, jonka kuluessa Yhtiö viimeistään lunastaa kiinteistön omistukseensa.

Yhtiön tarkoituksena on keskittää konserniyhtiöiden (RockRobot Oy ja Kiikoisten Konepaja Oy) tuotanto merkittävässä määrin Kiikoisiin ja kasvattaa liikevaihtoa ja kannattavuutta voimakkaasti tulevina vuosina. Kyseessä on paikkakunnalle toimintaa ja työpaikkoja siirtävä kasvuyritys.

Yhtiöstä on laadittu (12/2022) yritys selvitys riippumattoman asiantuntijan toimesta. Selvityksen mukaan yrityksen toiminta on käynnistynyt vuoden 2021 alkupuoliskolla ja ensimmäinen tilikausi on ollut osin toiminnan käynnistämistä. Toisella tilikaudella Yhtiö on saanut käyttöönsä uudistuneen konekapasiteetin ja Yhtiön liikevaihto ja tulos ovat merkittävästi nousseet. Toisen tilikauden aikana yhtiön henkilöstömäärä on lähes kaksinkertaistunut. Tulevien tilikausien liikevaihdon ja kannattavuuden kasvun ennustetaan nousevan merkittävästi.

Myös Yhtiön toimitiloista/-kiinteistöstä on laadittu (12/2022) selvitys riippumattoman asiantuntijan toimesta. Kiinteistöselvityksen mukaan tehdaskiinteistön tekninen arvo ja kuntoluokka vastaavat vähintään kiinteistön vuokrasopimuksen osto-option mukaista lunastushintaa 555 000 euroa.

Nyt käsillä oleva järjestely tarkoittaisi sitä, että kaupunki ostaisi tehdaskiinteistön vuokratakseen sen Yhtiölle, joka sitoutuisi lunastamaan kiinteistön 10 vuoden kuluessa. Näin ollen samaan aikaan kiinteistökaupan yhteydessä laadittaisiin vuokrasopimus, jolla kaupunki vuokraisi ostamansa kiinteistön välittömästi Kiikoisten

Konepaja Oy:lle. Yhtiö maksaisi kaupungille kiinteistöstä kuukausittaista pääomavuokraa markkinaehtoisella Euribor viitekorolla ja korkomarginaalilla lisättynä. Pääomavuokraa maksamalla yhtiö tulee lunastamaan kiinteistön sen ostohinnalla kaupungilta 10 vuoden kuluessa ja viimeistään vuokrasopimuksen päättyessä. Sastamalan kaupungin ja Kiikoisten Konepaja Oy:n välistä kiinteistökauppaa koskeva esisopimus laadittaisiin samassa yhteydessä kiinteistöä koskevan ostokauppakirjan ja vuokrasopimuksen kanssa. Kiinteistö säilyy kaupungin omistuksessa siihen asti, kunnes viimeinenkin erä lunastussopimuksesta on suoritettu.

Tehdaskiinteistön tarvitsemista investoinneista, niiden aikataulusta ja enimmäismäärästä sovittaisiin Yhtiön kanssa erikseen. Yhtiö suorittaisi kaupungin kiinteistöön tekemistä investoinneista erillistä investointivuokraa, jonka kuukausittainen euromäärä määräytyisi pääomavuokraa vastaavalla tavalla.

Yhtiö vastaa vuokra-ajaltaan kiinteistön kaikista ylläpitokustannuksista lukuun ottamatta kiinteistövakuutusta, jonka ottaminen kuuluu kiinteistön omistajalle.

Valtiontukisääntely

Kaupungin tulee ottaa yllä kuvatussa järjestelyssä huomioon EU:n valtiontukisäännökset. Tässä kokonaisuudessa keskeinen arvioitava kysymys valtiontuen kannalta on, saako Yhtiö tämän järjestelyn kautta sellaista taloudellista etua, jota se ei olisi saanut tavanomaisissa kilpailuolosuhteissa ja tavanomaisilla markkinaehdoilla.

Valtiontukikriteereistä säädetään SEUT 107 ja 108 artiklassa. Valtiontukisäännösten perusteella kunnan yritystoiminnalle myöntämä tuki on lähtökohtaisesti kielletty. Kiellettyä valtiontukea voi sisältyä mihin tahansa järjestelyyn, mikäli kaikki SEUT 107 artiklan 1 kohdassa määrätyt kriteerit täyttyvät; esimerkiksi liike-, teollisuus-, yritys- tai muuhun taloudelliseen toimintaan käytettävien kiinteistöjen myyminen tai ostaminen taikka muukin kunnan ja yrityksen välinen sopimus tai sopimusjärjestely, johon liittyy myös kiinteistön kauppa.

Kaupungin on näin ollen perusteltava vuokrasopimuksen markkinaehtoisuus ja EU-valtiontukisäännösten sille asettamat edellytykset. Mikäli EU-valtiontukikriteereitä ei pystytä sulkemaan pois, tulee tuki lähtökohtaisesti ilmoittaa komissiolle ennen päätöksen täytäntöönpanoa.

Kyseisessä vuokrasopimuksessa on valtiontukikriteerien osalta keskeistä arvioida, tuetaanko Yhtiötä siten, että tuki vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua. Keskeinen valtiontuen kriteerien tulkintaan liittyvä tiedonanto on EU:n komission valtiontuen käsitteestä julkaisema tiedonanto (2016/C 262/01). Sen mukaan julkisena tukena ei huomioida sellaista rahoitusta, joka on annettu markkinaehtoisesti eli vuokrasopimuksessa noudatetaan markkinataloustoimijaperiaatetta. Näin ollen, jotta kaupungin ja

Yhtiön välinen vuokrasopimus ei sisältäisi kiellettyä valtiontukea, on kaupungin ja Yhtiön välisen vuokrasopimuksen ehtojen oltava markkinaehtoisia.

Ottaen huomioon vuokrasopimuksen ja lunastuksen kohteena olevasta kiinteistöstä riippumattoman asiantuntijan laatima kiinteistöselvitys, jonka mukaan tehdaskiinteistön tekninen arvo ja kuntoluokka vastaavat vähintään sen lunastushintaa; sekä markkinaehtoiseen Euribor viitekorkoon + marginaaliin sidotut kiinteistön kuukausittaiset pääoma- ja investointivuokrat, ei kiinteistökaupan ja – vuokrausjärjestelyn voida katsoa sisältävän SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoittamaa tukea, joka vääristäisi tai uhkaisi vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa.

Sastamalan kaupungin hallintosäännön 22 §:n mukaan konserni- ja elinvoimajaosto vastaa merkittävien elinkeinopoliittisten toimenpiteiden valmistelusta kaupunginhallitukselle ja valtuustolle sekä antaa kaupungin ennakkokannan kaupungin saamien kiinteistöjen ja määräalojen osto- ja myyntitarjouksista.

Kiinteistön ostokauppakirjasta, vuokrasopimuksesta ja kiinteistön myyntiä koskevasta esisopimuksesta laaditut luonnokset sekä yritysselvitys, kiinteistöselvitys ja lausunto vuokran määrästä ovat oheismateriaalina.

Kiinteistöjärjestelyn edellyttämät talousarviomuutokset käsitellään kaupunginhallituksen esityksessä kaupunginvaltuustolle.

Valmistelija	kaupunginjohtaja Jarkko Malmberg, elinkeinojohtaja Tanja Aarnikuru, konsernilakimies Katja Arve-Salonen
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Konserni- ja elinvoimajaosto päättää ennakkokantanaan puoltaa selostusosassa yksilöityä Kiikoisten Konepajan tehdaskiinteistön ostoa, vuokrausta ja myyntiä koskevaa järjestelyä ja esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle tämän hyväksymistä oheismateriaalina olevine sopimuksineen.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Lisätietoja	kaupunginjohtaja Jarkko Malmberg, puh. 040 641 6735