

|                |       |            |
|----------------|-------|------------|
| Kunnanhallitus | § 221 | 25.10.2021 |
| Valtuusto      | § 60  | 01.11.2021 |
| Kunnanhallitus | § 281 | 13.12.2021 |
| Valtuusto      | § 7   | 14.02.2022 |

## Sonkajärven kunnan osakkuus kiinteistöyhtiössä

332/00.04.02/2021

Kunnanhallitus 25.10.2021 § 221

Valmistelija: kunnanjohtaja

Kunnanhallitus 13.9.2021 § 195:

Talovalmistaja Omatalo Oy teki konkurssin tammikuussa 2021. Yhtiö työllisti yhteensä 72 työntekijää. Toimitilaa Sonkajärvellä on yhteensä noin 23.300 m<sup>2</sup>, josta noin 11.200 m<sup>2</sup> on lämmintä ja noin 12.100 m<sup>2</sup> kylmää tilaa. Tontin koko on noin 6,3 ha.

Toiminnalle on etsitty jatkajaa konkurssista alkaen. Kiinnostusta on ollut runsaasti, mutta ostajaa kokonaisuudelle (liiketoiminta, irtaimisto koneineen, kiinteistöt) ei ole löytynyt. Sonkajärven kunta sai hankerahoituksen ”Sonkajärven Puulaakso -esiselvitys” hankkeeseen Pohjois-Savon liitolta. Selvitystyön on tehnyt FCG Oy.

Kevään ja kesän 2021 aikana on tehty selvitystä siitä, onko mahdollista perustaa kiinteistöyhtiö, joka hankkisi kiinteistön omistukseensa. Lisäksi on keskusteltu kiinteistön hinnasta pesähoitajan ja pantinhaltijan kanssa. Kiinteistön hinta on 1.0 milj.€.

Suunniteltu omistajien panostus jakautuisi seuraavasti:

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| - Sonkajärven kunta          | 250.000 € |
| - Ylä-Savon Pääomarahasto Oy | 250.000 € |
| - [REDACTED]                 | 100.000 € |
| - [REDACTED]                 | 50.000 €  |
| Yhteensä                     | 650.000 € |

Lisäksi kiinteistöyhtiö ottaisi 400.000 €:n lainan. Kiinteistön kokonaishinnaksi tulee varainsiirtoveron (40.000 €) kanssa yhteensä 1.040.000 €.

Sonkajärven kuntaa lukuun ottamatta on muilta osakkailta tullut sijoittamiseen alustava sitoumus.

Kiinteistöyhtiöstä on tehty lisäksi tekninen omistusjärjestelymalli sekä tulosennusteet 2021-2027 ja tase-ennusteet 2021-2027.

Jotta asiassa päästään eteenpäin on myös Sonkajärven kunnan tehtävä periaatteellinen päätös kiinteistöyhtiön sijoittamisesta.

Päätösesitys

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus tekee alustavan päätöksen kiinteistöyhtiön sijoittamisesta.

**Asian käsittely:** Hannele Luukkonen poistui asian käsittelyn aikana klo 20.15. Kunnanjohtaja teki seuraavan **päätösesityksen**: Kunnanhallitus päättää, että Sonkajärven kunta on valmis osallistumaan perustettavan kiinteistöyhtiön rahoittamiseen enintään 250.000 eurolla. Kunnan osuus voi olla osakepääomaa, lainaa tai niitten yhdistelmää. Jatkokäsittelyä varten on kunnalle esitettävä alustava vuokrasopimus kiinteistöstä sekä pankin alustava sitoumus lainasta. Lisäksi kiinteistöyhtiön omistuksesta ja omistajien rahoituksesta on oltava osapuolten sitoumukset.

Päätös

Kunnanhallitus:  
Kunnanhallitus yksimielisesti hyväksyi kunnanjohtajan kokouksessa tekemän päätösesityksen.

Kunnanhallitus 25.10.2021:

Perustettavaan kiinteistöyhtiöön sijoittamisesta on Ylä-Savon Pääomarahasto Oy:n hallitus tehnyt myönteisen päätöksen 22.9.2021 ja hyväksynyt vuokrasopimusluonnoksen 20.10.2021. Kiinteistöyhtiön lainasta on pankilta myönteinen indikatiivinen päätös. Kiinteistön vuokralainen, perustettava yhtiö Puutalo Oy, on hyväksynyt vuokrasopimusluonnoksen.

Omistajien panostus kiinteistöyhtiöön on suunniteltu seuraavasti:

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| - Sonkajärven kunta          | 200.000 € |
| - Ylä-Savon Pääomarahasto Oy | 200.000 € |
| - AaHoo Oy                   | 50.000 €  |
| - Hongikon Kauppa Oy         | 50.000 €  |
| - [REDACTED]                 | 100.000 € |
| - [REDACTED]                 | 50.000 €  |
| - Yhteensä                   | 650.000 € |

Sonkajärven kunnan mukana olo kiinteistöomistuksessa on perusteltua työllisyyden ja yritystoiminnan mukana tuomien positiivisten kokonaisvaikutuksien takia. Sonkajärven kunnan ja koko Ylä-Savon seutukunnan kannalta on erittäin merkittävää, että kiinteistömassa saadaan yrityskäyttöön.

Kiinteistö ostetaan konkurssipesältä 1,0 M€ hintaan, joka on katsottu käyväksi markkinahinnaksi. Kiinteistöyhtiön osakepääoman enemmistö tulee yksityisiltä sijoittajilta.

Kunnanhallituksen arvion mukaan pääomasijoitus ei muodosta SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontukea. Kiinteistöstä maksetaan käypä markkinahinta ja kiinteistöyhtiön osakepääoman enemmistö tulee yksityisiltä sijoittajilta. Kiinteistöyhtiö vuokraa tilat operatiiviselle toimijalle markkinahintaan. Tuotto-odotus on 6 %. Näin ollen kunnan voidaan katsoa toimivan yksityisen sijoittajan tapaan. Pääomasijoituksen ei katsota vääristävän kilpailua, eikä vaikuttavan jäsenvaltioitten väliseen kauppaan.

Päätösesitys

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että Sonkajärven kunta osallistuu perustettavan kiinteistöyhtiön rahoittamiseen enintään 200.000 €:lla. Kunnanhallitus valtuutetaan päättämään, onko osuus osakepääomaa, lainaa tai niitten yhdistelmä. Määräraha katetaan lainalla.

Lisäksi valtuusto valtuuttaa kunnanhallituksen hyväksymään mahdollisen osakassopimuksen ja muut tarvittavat asiakirjat. Kunnanhallitus antaa nämä asiat valtuustolle tiedoksi.

Päätös

Kunnanhallitus:  
Kunnanhallitus yksimielisesti hyväksyi päätösesityksen.

Valtuusto 01.11.2021 § 60

Päätösesitys

Kunnanhallitus:  
Valtuusto päättää, että Sonkajärven kunta osallistuu perustettavan kiinteistöyhtiön rahoittamiseen enintään 200.000 €:lla. Kunnanhallitus valtuutetaan päättämään, onko osuus osakepääomaa, lainaa tai niitten yhdistelmä. Määräraha katetaan lainalla.

Valtuusto valtuuttaa kunnanhallituksen hyväksymään mahdollisen osakassopimuksen ja muut tarvittavat asiakirjat. Kunnanhallitus antaa nämä asiat valtuustolle tiedoksi.

Päätös

Valtuusto:  
Valtuusto yksimielisesti hyväksyi päätösesityksen.

Kunnanhallitus 13.12.2021 § 281

Valmistelija: kunnansihteeri

Valtuuston 1.11.2021 kokouksen jälkeen on tullut uusia sijoittajia siten, että yksityissijoittajien osuus on yhteensä 650.000 € ja julkisten yhteisöjen osuus on yhteensä 300.000 €. Sijoitukset jakautuvat seuraavasti:

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| - Sonkajärven kunta             | 150 000 € |
| - Ylä-Savon Pääomarahasto Oy    | 150 000 € |
| - [REDACTED]                    | 100 000 € |
| - AaHoo Oy                      | 50 000 €  |
| - Hongikon Kauppa Oy            | 50 000 €  |
| - [REDACTED]                    | 50 000 €  |
| - [REDACTED]                    | 100 000 € |
| - [REDACTED]                    | 50 000 €  |
| - Net Solutions Founder Oy      | 50 000 €  |
| - Huttunen Consulting Group Oy  | 50 000 €  |
| - [REDACTED]                    | 50 000 €  |
| - Puutavarakuljetus Tuovinen Oy | 50 000 €  |
| - Iisalmen Putkiasennus Oy      | 50 000 €  |

Osakaskokouksessa 18.11.2021 on hyväksytty osakassopimus ja yhtiöjärjestys sekä käsitelty vuokrasopimusluonnosta.

Vuokralainen, Omatalo Oy, on hyväksynyt vuokrasopimusluonnoksen.

Osakaskokouksessa 18.11.2021 julkisten yhteisöjen hallitusjäseneksi on valittu Simo Mäkinen.

Päätösesitys

Kunnansihteeri:

Kunnanhallitus hyväksyy osakassopimuksen ja vuokrasopimusluonnoksen. Asiakirjat annetaan valtuustolle tiedoksi. Kunnanhallitus valtuuttaa kunnansihteerin hyväksymään asiakirjoihin teknisiä tarkennuksia.

**Asian käsittely:** Kunnanjohtaja Simo Mäkinen ilmoitti olevansa esteellinen yhteisöjääviyden vuoksi ja hän poistui asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Kunnanhallitus yksimielisesti päätti kuulla Simo Mäkistä asiantuntijana.

Päätös

Kunnanhallitus:

Kunnanhallitus yksimielisesti hyväksyi päätösesityksen.

---

Valtuusto 14.02.2022 § 7

Kiinteistöyhtiön osakkaiksi ovat tulleet lisäksi [REDACTED] 50.000 euron sijoituksella. Osakassopimus osakkaitten kesken on allekirjoitettu ja osakemerkinnät tehty sekä merkintäosuudet maksettu. Kiinteistökauppa Sonkajärven Talotehdas Oy:n konkurssipesän kanssa on tehty 31.1.2022 ja kiinteistö on siirtynyt Sonkajärven Teollisuuskiinteistöt Oy:lle 1.2.2022. Vuokrasopimus Sonkajärven Teollisuuskiinteistöt Oy:n ja Omatalo Oy:n kanssa on allekirjoitettu 31.1.2022.

Päätösesitys

Kunnanhallitus:

Valtuusto merkitsee asian tiedoksi.

Päätös

Valtuusto:

Valtuusto yksimielisesti hyväksyi päätösesityksen.

---