

Kaupungin periaatteet osallistumisesta Haapajärven Yrityskiinteistöt Oy:n toimitilojen rakentamiseen tai hankkimiseen

KHALL 01.09.2026 § 154
165/02.05.07/2026

Haapajärven Yrityskiinteistöt Oy on 24.8.2026 päivätyllä kirjeellään esittänyt kaupungille, että se päivittäisi periaatteitaan osallistumisesta yrityksille suunniteltavien toimitilojen rakentamiseen tai hankkimiseen. Kirje on liitteenä.

Haapajärven kaupunginvaltuusto on tehnyt kokouksessaan 25.4.2022 (KVALT 25.4.2022 § 25) päätöksen periaatteista Haapajärven Yrityspalvelut Oy:n toimitilojen rakentamishankkeisiin. Päätöksen puitteissa Haapajärven Yrityspalvelut on voinut tehdä hallirakentamiseen tai hankintaan liittyviä neuvotteluja ja päätöksiä 1,5 milj.euron valtuuden puitteissa. Toimitilahankkeen rahoitusvälineisiin kuuluu tässä lainan takaus tai osakepääoman korotus, ja valtuudet näistä on hyväksytty kaupunginhallituksella.

Toimitilojen kysynnässä ja rakentamisessa tapahtuneiden muutosten ja etenkin kustannusten nousun vuoksi päätöksen päivittäminen on tarpeellista, jotta paikkakunnan nopeasti kehittyvien investointinäköymien ja paikallisten yritysten kasvun tilanteisiin voidaan vastata.

Haapajärven Yrityskiinteistöt Oy on kaupungin yksin omistama yhtiö, joka tarjoaa tilapalveluja yrityksille. Yrityskiinteistöt rakentaa, myy ja vuokraa toimitiloja yrityksille. Tähän asti kaupunki on tehnyt hankekohtaisesti päätöksiä osallistumisesta yrityskiinteistöjen toimitilarakentamiseen. Yrityskiinteistöjen hallituksessa on keskusteltu siitä, että Yrityskiinteistöillä tulisi olla valmius tarvittaessa nopeastikin reagoida toimitilojen rakentamiseen. Tämän takia olisi hyvä olla periaatepäätös siitä, miten kaupunki osallistuu Yrityskiinteistöjen toimitilarakentamiseen.

Toimitilahankkeiden toteuttaminen vaatii yleensä kaupungin osallistumista Yrityskiinteistöjen osakepääomaa korottamalla ja myöntämällä kaupungin omavelkaisen takauksen otettavalle lainalle tai, että kaupunki ottaa lainan ja lainaa sen edelleen Yrityskiinteistöille. Kaupungin omistajaohjauksen linjaus Yrityskiinteistöjen toimitilapalveluissa on se, että vuokraus- ja myyntitoiminnan tulee kattaa kustannukset eikä toimitilapalveluista saa tulla yhtiölle tappiota.

Kuntalain (410/2015) 129 §:n mukaan kunnan myöntämä takaus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää takausta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa.

Kaupungin on valtiontukiviranomaisena huolehdittava EU:n valtiontukea koskevien määräysten ja säännösten noudattamisesta. Seuraavien edellytysten täyttyminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen takaus ole valtiontukea:

- Lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa
- Takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti

- Takaus liittyy tiettyyn rahoitustoimeen, sille on asetettu kiinteä enimmäismäärä ja sen voimassaoloaika on rajoitettu
- Takaus ei kata enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä
- Kun lainan tai taloudellisen sitoumuksen määrä pienenee ajan mittaan, taatun määrän on pienennettävä samassa suhteessa siten, ettei takaus missään vaiheessa kata enempää kuin 80 prosenttia lainan saamisen tai muun rahoitussopimuksen määrästä. Tappioiden on jakauduttava samassa suhteessa ja samalla tavalla lainan antajan ja takaaajan kesken
- Takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta.

Haapajärven Yrityskiinteistöt Oy on aloittanut toimintansa keväällä 2026. Se jatkaa tilapalvelujen osalta Yrityspalvelujen toimintaa. Yrityspalvelujen tilinpäätöksen 2025 mukainen oma pääoma on 1,9 miljoonaa euroa. Yrityskiinteistöjen päätehtävänä on toimitilapalvelut. Toimitilapalveluissa palveluja tarjotaan yrityksille omakustannusperiaatteella.

Jotta voidaan turvata asianmukaisten rahoitusratkaisujen valinta kunkin yrityksen ja tilanteen edellyttämällä tavalla, on peursteltua, että kaupungin periaatteet mahdollistavat useamman yhtäaikaisen hankkeen rahoituksen sekä rahoituskeinoina kaupungin myöntämän lainan ja lainan takaukset, rahoituslaitoksilta haettavan lainan sekä pääomasijoitukset. Kaupungin myöntämille takauksille peritään 0,5 %:n takausprovisio sekä lainoille kaupunginhallituksen kussakin tilanteessa erikseen määrittämä korko, joka perustuu kulloiseenkin korkotasoon. Kaupunki edellyttää mahdolliselle takaukselle ja myöntämälleen lainalle vastavakuuden ja noudattaa kulloinkin voimassa EU:n olevia valtioneuvoston määräyksiä.

Viime aikoina rakennuskustannukset ovat myös nousseet, minkä perusteella kaupunginperiaatteiden tulisi kattaa erilaiset vaihtoehdot 2 000 000 euroon saakka, kun kyseessä on paikallisten tai paikkakunnalle sijoittuvien yritysten toimitilahanke.

Valmistelija/lisätietoja: Talous- ja hallintojohtaja Marianne Ahmaoja 044 4456 132

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunki osallistuu Haapajärven Yrityskiinteistöt Oy:n tuleviin toimitilahankkeisiin seuraavilla yleisillä periaatteilla:

1. Kaupunki maksaa enintään 2 000 000 euron toimitilahankkeesta tai -hankkeista enintään 20 %:n eli 400 000 euron suuruisen Haapajärven Yrityskiinteistöt Oy:n osakepääoman korotuksen osakeyhtiölain mukaisena osakepääomasijoituksena. Kaupunginhallitus oikeutetaan tekemään edellä mainitun enimmäismäärän rajoissa varsinainen osakepääoman korotusta koskeva päätös, jossa päätetään lopullisesti mm. osakepääoman korotuksen suuruus ja ajankohta.
2. Kaupunki myöntää Haapajärven Yrityskiinteistöt Oy:n otettavalle enintään 2 000 000 euron lainalle omavelkaisen takauksen enintään 15 vuodeksi. Takauksesta peritään 0,5 %:n vuotuinen takausprovisio vuoden lopussa olevan luottomäärän mukaan. Lainan nostovuodelta takausprovisio peritään nostoajankohdasta lukien. Vastavakuudeksi edellytetään enintään aloittavan takauksumman edestä kiinteistökiinnityksiä Haapajärven Yrityskiinteistöt Oy:n omistamiin kiinteistöihin. Kaupunginhallitus oikeutetaan tekemään edellä mainittujen enimmäismäärien rajoissa yksityiskohtainen lainan takauspäätös, jossa päätetään lopullisesti mm. lainan myöntävä rahoituslaitos sekä lainan

suuruus ja muut lainaehdot. Kaupunginhallitus oikeutetaan hyväksymään myös takausprovisiota koskeva sopimus sekä sopimus vastavakuudesta.

3. Vaihtoehtoisena toimenpiteenä 2. kohdan mukaiselle lainan takaukselle kaupunki voi ottaa kilpailutuksen jälkeen itse yhteensä enintään 2 000 000 euroa lainaa ja kaupunki voi lainata ottamansa lainan tai lainat edelleen Haapajärven Yrityskiinteistöt Oy:lle yhdessä tai useammassa erässä. Kaupunginhallitus oikeutetaan päättämään tämän kohdan mukaisen lainan ottamisesta sekä lainaehdoista. Kaupunginhallitus oikeutetaan myös tekemään lainasta Haapajärven Yrityskiinteistöt Oy:n kanssa velkakirja, jossa määritellään lainan ehdot kuten esimerkiksi perittävä korko. Lainan takaisin maksamisen vakuudeksi edellytetään enintään lainan alkupääoman suuruinen vastavakuus kiinteistökiinnityksinä Haapajärven Yrityskiinteistöt Oy:n omistamiin kiinteistöihin ja kaupunginhallitus oikeutetaan hyväksymään sopimus vakuudesta.

Päätös

Esittelijän kokouksessa antama muutettu päätösehdotus:

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunki osallistuu Haapajärven Yrityskiinteistöt Oy:n tuleviin toimitilahankkeisiin seuraavilla yleisillä periaatteilla:

1. Kaupunki maksaa enintään 2 000 000 euron toimitilahankkeesta tai -hankkeista enintään 20 %:n eli 400 000 euron suuruisen Haapajärven Yrityskiinteistöt Oy:n osakepääoman korotuksen osakeyhtiölain mukaisena osakepääomasijoituksena. Kaupunginhallitus oikeutetaan tekemään edellä mainitun enimmäismäärän rajoissa varsinainen osakepääoman korotusta koskeva päätös, jossa päätetään lopullisesti mm. osakepääoman korotuksen suuruus ja ajankohta.

2. Kaupunki myöntää Haapajärven Yrityskiinteistöt Oy:n otettaville enintään 2 000 000 euron lainoille omavelkaisen takauksen enintään 15 vuodeksi. Takauksesta peritään 0,5 %:n vuotuinen takausprovisio vuoden lopussa olevan luottomäärän mukaan. Lainojen nostovuodelta takausprovisio peritään nostojankohdasta lukien. Vastavakuudeksi edellytetään enintään aloittavan takaussumman edestä kiinteistökiinnityksiä Haapajärven Yrityskiinteistöt Oy:n omistamiin kiinteistöihin. Kaupunginhallitus oikeutetaan tekemään edellä mainittujen enimmäismäärien rajoissa yksityiskohtaiset lainojen takauspäätökset, jossa päätetään lopullisesti mm. kunkin lainan myöntävä rahoituslaitos sekä lainan suuruus ja muut lainaehdot. Kaupunginhallitus oikeutetaan hyväksymään myös takausprovisiota koskeva sopimus sekä sopimus vastavakuudesta.

3. Vaihtoehtoisena toimenpiteenä 2. kohdan mukaiselle lainan takaukselle kaupunki voi ottaa kilpailutuksen jälkeen itse yhteensä enintään 2 000 000 euroa lainaa ja kaupunki voi lainata ottamansa lainan tai lainat edelleen Haapajärven Yrityskiinteistöt Oy:lle yhdessä tai useammassa erässä. Kaupunginhallitus oikeutetaan päättämään tämän kohdan mukaisen lainan ottamisesta sekä lainaehdoista. Kaupunginhallitus oikeutetaan myös tekemään lainasta Haapajärven Yrityskiinteistöt Oy:n kanssa velkakirja, jossa määritellään lainan ehdot kuten esimerkiksi perittävä korko. Lainan takaisin maksamisen vakuudeksi edellytetään enintään lainan alkupääoman suuruinen vastavakuus kiinteistökiinnityksinä Haapajärven Yrityskiinteistöt Oy:n omistamiin kiinteistöihin ja kaupunginhallitus oikeutetaan hyväksymään sopimus vakuudesta.

Hyväksyttiin muutettu päätösehdotus.