

Kemin Teollisuuskylä Oy:n lainojen uudelleenjärjestely ja maksusuunnitelma

Kaupunginhallitus 27.04.2026 § 131
212/02.05.03/2026

Valmistelu

17.4.2026 Keskusvirasto/Taluspäällikkö Katri Heberg, puh. 040 5121962

Kemin Teollisuuskylä Oy:llä on taluspäällikön 14.6.2024 myöntämä 200 000 euron kassalaina, joka on erääntynyt 31.10.2024. Lainalle on myönnetty lisäaikaa 13.6.2025 asti. Lisäksi kaupunginhallitus käsittelee 27.4.2026 Teollisuuskylälle myönnettävää 90 000 euron kassalainaa. Näiden lisäksi kaupunki on 4.9.2024 takaajana maksanut Kuntarahoitukselle Teollisuuskylän erääntyneen lainan (110 000 euroa), joka on Teollisuuskylän velkana kaupungille.

Kemin Teollisuuskylä Oy:llä on lisäksi kaupunginvaltuuston 4.4.2022 § 31 myöntämä pitkäaikainen laina, josta avoinna oleva saldo on 325 000 euroa. Lainaa lyhennetään 50 000 euroa vuodessa ja viimeinen erä on maksussa 26.4.2032.

Kaupungin takauksia Kemin Teollisuuskylä Oy:llä on yhteensä 6,2 miljoonaa euroa.

Lainoituksessa tulee huomioida sekä EU:n valtioneuvoston päätös kuntalaki.

Valtioneuvoston päätöksen mukaan yritykselle ei saa antaa tukea, joka vääristäisi tai uhkaisi vääristää kilpailua. Lainaehdojen tulee olla markkinaehtoisia, jolloin järjestelyyn ei sisälly valtiontueksi katsottavaa taloudellista etua. Lisärajatulojen tappiolliseen yhtiöön voivat olla markkinaehtoisia, mikäli niillä kyetään tervehdyttämään yhtiön talous ja suojaamaan kunnan yhtiöön aiemmin tekemien pääomasijoitusten säilyminen.

Valtioneuvoston päätöksen mukaan julkiseksi tueksi ei katsota sellaista kunnan yhtiöön tekemää sijoitusta, joka on tehty yksityiseen sijoittajaan verrattavissa olevissa olosuhteissa:

- sijoitukselle odotetaan tuottoa, joka voi muodostua yhtiön osakkeen arvon kohoamisesta tai osinkotuotosta
- yhtiön taloudellinen tilanne on perusteellisesti selvitetty ja taloudellisissa vaikeuksissa olevaan yhtiöön suhtaudutaan varauksella
- sijoitus turvaa yhtiöön aikaisemmin tehdyt panostukset.

Myös kaupungin omalle yhtiölleen tekemät sijoitukset kuuluvat EU:n valtioneuvoston päätöksen piiriin, joten sijoitusta on arvioitava myös tältä osin.

Edellä olevan kuvauksen perusteella Teollisuuskylän osalta tilanne on edelleen haasteellinen ja selkeä riski on olemassa sille, että rahoitukseen tulee jatkossakin varautua investointien tukemisen tai pääomittamisen myötä.

Vaikka yhtiön tämänhetkinen tilanne on haastava, näkee yhtiön hallitus yhtiön tulevaisuudessa positiivisia seikkoja:

- tilojen käyttöaste on 98 %
- uusia vuokralaisia on tiedossa vuodelle 2026
- mahdollisuutta kiinteistökannan pienentämiseen selvitetään

- vuokratuottoon on odotettavissa muutoksia käynnissä olevien vuokraneuvottelujen myötä

Esitetyllä lainajärjestelyllä ja maksusuunnitelmalla pyritään tervehdyttämään yhtiön talous ja suojaamaan kaupungin yhtiöön aiemmin tekemät panostukset.

Lainaehtojen tulee olla markkinaehtoisia, jolloin järjestelyyn ei sisälly valtiontueksi katsottavaa taloudellista etua. Tämä huomioiden järjestelyn kaupungille aiheuttamasta riskistä markkinaehtoinen korko on 12 kk euribor + 2,0 prosenttia. Marginaalissa on huomioitu yhtiön tyydyttävä luottokelpoisuusluokka. Lainoista perittävällä korolla arvioidaan saavutettavan lainalle EU-säädösten edellyttämä markkinaperusteinen hinnoittelutaso.

Kuntalain 129 § säätelee lainan taikka takauksen tai muun vakuuden antamista seuraavasti: Kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Kuntalain 129 §:n 2 mom. mukaan kunta voi myöntää lainan, takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa.

Kuntalain 7 §:n mukaan kunta hoitaa itsehallinnon nojalla itselleen ottamansa tehtävät ja järjestää sille laissa erikseen säädetyt tehtävät. Kuntalain 1 §:n 2 mom. mukaan kunta edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa sekä järjestää asukkailleen palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla.

Kemin Teollisuuskylä Oy on kaupungin 100 %:sti omistama yhtiö. Elinkeinoelämän toimintaedellytysten luominen kuuluu kunnan itsehallinnollisten tehtävien toimialaan, koska sillä lisätään ja edistetään alueen elinvoimaa.

Kokonaisuutena tarkastellen kaupungin riski Kemin Teollisuuskylä Oy:sta on edelleen maltillinen ja hallittu eikä esitetty lainajärjestely vaaranna kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä.

Talousohjelma esittää, että kaupunginhallitus ja edelleen valtuusto hyväksyy Kemin Teollisuuskylä Oy:n velkojen yhdistelyn seuraavasti:

Kassalainat 14.6.2024 (viranhaltijapäätös) ja 27.4.2026 (kaupunginhallitus) sekä kaupungin takaajana maksama velka yhdistetään uudeksi pitkäaikaiseksi antolainaksi.

Pitkäaikainen antolaina 400 000 euroa.

Laina-aika 10 vuotta

Korko 12 kk:n euribor + 2,0 prosentin marginaali.

Lyhennysvapaa 1 vuosi

Lyhennykset Kuukausittain alkaen kesäkuusta 2027

Koron maksu Kuukausittain lainalyhennysten yhteydessä alkaen kesäkuusta 2027.

Erääntyneiden korkojen maksu Uuden lainan alkamispäivään mennessä erääntyneet korot maksetaan 30.9.2026.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että Teollisuuskylä Oy:n kassalainat ja kaupungin takaajana maksama laina yhdistetään uudeksi pitkäaikaiseksi lainaksi. Lainamäärä on 400 000 euroa. Laina-aika on 10 vuotta ja lainan korko on 12 kk euribor + 2,0 prosentin marginaali. Lainalle myönnetään yksi vuosi lyhennysvapaata. Lainaa lyhennetään ja lainan korko maksetaan kuukausittain alkaen kesäkuusta 2027. Nykyisten lainojen erääntyneet korot maksetaan 30.9.2026.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää valtuustolle, että Teollisuuskylä Oy:n kassalainat ja kaupungin takaajana maksama laina yhdistetään uudeksi pitkäaikaiseksi lainaksi. Lainamäärä on 400 000 euroa. Laina-aika on 10 vuotta ja lainan korko on 12 kk euribor + 2,0 prosentin marginaali. Lainalle myönnetään yksi vuosi lyhennysvapaata. Lainaa lyhennetään ja lainan korko maksetaan kuukausittain alkaen kesäkuusta 2027. Nykyisten lainojen erääntyneet korot maksetaan 30.9.2026.