

Omistajaohjaus / Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy

Kehittämistoimikunta 25.01.2021 § 2

valmistelija: kehitysjohtaja Juha-Martti Kuoppala

Steelcomp Oy:n ja Kauhavan kaupunkikonsernin edustajat ovat neuvotelleet viime vuosien aika useasti erilaisista vaihtoehdoista Steelcomp Oy:n kasvun tukemiseksi Kauhavalla. Myös Kehittämistoimikunta on asiaa käsitellyt aikaisemmin.

Steelcomp Oy kuuluu Steelcomp-konserniin (Steelcomp Group Oy), jonka muodostavat Kauhavalla toimiva Steelcomp Oy ja Vaasassa toimiva Steelcomp Vaasa Oy. Konserni tarjoaa sopimusvalmistukseen liittyviä palveluita, kuten lävistystä, laserleikkausta, taivutusta, hitsausta, järjestelmätoimituksia ja koneistusta. Kauhavan yksikkö Steelcomp Oy toimii tällä hetkellä vuokratiloissa Kauhavalla. Konsernin henkilöstömäärä on yhteensä 100 henkilöä, joista 25 työskentelee Kauhavalla. Konsernin ja sen yhtiöiden talous- ja omistajatiedot ovat esityslistan oheismateriaalina.

Yritys on esittänyt Kauhavan kaupungille pyynnön n. 5300m² (teollisuustila 5000m² + muut tilat 300m²) teollisuushallin rakentamisesta. Yrityksen kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella on laadittu oheismateriaalina oleva yritystilasopimuksen luonnos.

Käytännössä sopimus tarkoittaisi, että Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy rakennuttaisi hallikiinteistön Steelcomp Oy:lle, joka tulisi kiinteistöön vuokralle. Vuokra määräytyisi hallin rakentamiskustannusten ja niistä aiheutuvien rahoituskustannusten perusteella vuosittaisella kaupungin takausprovisiolla ja vuosittaisella Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:n yleiskululla lisättynä.

Kauhavan kaupunginhallituksessa v. 2012 hyväksytyjen periaatteiden mukaisesti kaupunki voi madaltaa yritysten investointikynnystä osallistumalla tapauskohtaisesti yrityksen toiminnan kehittämiseen ja toimitilojen rakentamiseen.

Täsmennetyt periaatteet:

1. Yrityksen investointisuunnitelmien perusteena on realistiin kasvunäkymiin perustuva kirjallinen liiketoimintasuunnitelma ja rahoitussuunnitelma.
2. Yritys sitoutuu hankkeeseen huomattavalla taloudellisella panoksella.
3. Hankkeella on merkittävä aluetaloudellinen ja työllisyysvaikutus.
4. Hanke toteutetaan kaupungin omistamalle maalle, joka sijaitsee kaavoitetulla teollisuusalueella.
5. Rakennus suunnitellaan siten, että sen jälleen markkinointi yhdelle tai useammalle yritykselle erilaisiin liiketoiminnan tarpeisiin on mahdollista.
6. Rakennuttaminen toteutetaan kaupungin tytäryhtiön Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:n toimesta.
7. Rakennuksen investointi kuoletetaan yritykseltä saavilla maksuilla 15 - 20 vuoden aikana.
8. Yritykseltä vuokrana perittävä pääomaosuus käsittää todelliset rahoituskustannukset sekä
 - vuosittaisena takausprovisiiona kaupungille 0,5 % jäljellä olevasta pääomasta
 - vuosittaisena yleiskuluna Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:lle 0,5 % jäljellä

olevasta pääomasta

9. Yritykseltä peritään vuokrana kaikki todelliset käyttö- ja ylläpitokustannukset.
10. Yrityksellä on mahdollisuus lunastaa erillisen sopimuksen mukaisesti käytönsään oleva halli jäljellä olevalla lyhentämättömällä investointipääomalla.

Yritystilasopimus on linjassa edellä selostettujen periaatteiden kanssa, vaikkakin vuokra-aika on sopimuksessa määritelty siten, että vuokrasopimus on aluksi 12 vuotta määräaikainen, jota seuraa kaksi neljän vuoden optiota.

Yritystilasopimuksen ja vuokrasopimuksen keskeiset ehdot ovat seuraavat (Kauhavan yritys kiinteistöt jäljempänä KYK ja Steelcomp Oy jäljempänä Yritys).

- Vuokrasopimuksen aika on 12+4+4 eli 12 vuoden määräaikainen sopimus ja kaksi neljän vuoden optiota.
- Rahoituskustannukset lasketaan 20 vuoden tasalyhenteisen lainan perusteella.
- Investointilainojen vakuudesta 80% katetaan Kauhavan kaupungin omavelkaisuudella.
- Investointilainojen vakuudesta 20% katetaan kohteen kiinteistövakuudella.
- Yritykseltä peritään Kauhavan kaupungin veloittama vuosittainen 0,5 %:n takausprovisio jäljellä olevasta kaupungin takaamasta lainapääomasta.
- KYK perii Yritykseltä koko jäljellä olevasta lainapääomasta vuosittaista yleiskulua 0,5 %.
- Kiinteistön ylläpito- ja käyttömaksuista, kuten lämmitys-, sähkö-, jätehuolto-, vesi- ja jätevesikulusta vastaa täysimääräisesti Yritys. Tämän lisäksi Yritys maksaa KYK:lle KYK:n toimittamien laskujen mukaan kiinteistöistä suoraan tulevat maksut kuten esim. kiinteistöveron, vakuutusmaksun sekä muut viranomaistarkastuksiin liittyvät maksut.
- Yritykselle kuuluu vuokra-aikana kaikilta osin kiinteistön kunnossapito.
- Yrityksellä on oikeus milloin tahansa vuokra-aikana taikka vuokra-ajan päättyessä lunastaa kiinteistö kauppahinnalla, joka vastaa KYK:n jäljellä olevaa lyhentämätöntä lainapääomaa sekä mahdollisesti maksamatta olevia pääomavuokraeriä ja muita sopimuksen mukaisesti KYK:lle maksettavia, mutta edelleen maksamatta olevia suorituksia.
- Yrityksen emoyhtiö Steelcomp Group Oy sitoutuu omavelkaiseen takaukseen Yrityksen puolesta sopimuksen täyttämiseksi. Takauksen enimmäismäärä on 300.000 euroa. Takaus on voimassa enintään 31.12.2030 saakka.

Lopullinen ja markkinatasoinen pääomavuokra määritetään näitä periaatteita noudattaen, kun rakennuksen lopputarkastus on tehty ja kaikki hankkeen kustannukset ovat selvillä. Hallihankkeen rakentaminen kilpailutetaan Kauhavan yritys kiinteistöt Oy:n toimesta. Rakennuttajana toimiva Kauhavan Yritys kiinteistöt Oy toimii sopimussuhteessa urakoitsijana.

Hankkeen enimmäiskustannusarvio on sopimusvaiheessa 4.500.000 euroa, jota ei voi ylittää ilman osapuolten välistä sopimusta. Rakennuksen suunnittelussa otetaan huomioon rakennuksen soveltuvuus mahdolliseen yhteiskäyttöön useamman yrityksen kesken.

Esityksessään yritys mainitsee, että tarve on uusille n. 5000m² toimitiloille, koska kasvumahdollisuudet ovat loppuneet nykyisissä n. 3900m² tiloissa. Edelleen yritys toteaa, että sopivaa n. 5000m² vuokratilaa laajennusmahdollisuuksilla, joka mahdollistaisi tuotannon tulevaisuuden kasvumahdollisuudet ja nykyisen tuotannon

tehostamisen ei ole löytynyt.

Steelcomp Oy:n liikevaihdon kasvutavoitteet, investointisuunnitelma ja arvio henkilöstömäärän kasvusta ilmenevät oheismateriaalina olevasta esityksestä. Yrityksellä on suunnitteilla mahdolliseen uuteen toimitilaan kone- ja laitekantaan liittyvät yhteensä 4,75 milj. euron investoinnit vuoteen 2024 mennessä. Yritys tavoittelee n. 4 milj. euron liikevaihdon kasvua vuoden 2023 loppuun. Arvion mukaan aina yhden miljoonan euron liikevaihdon kasvu tuo suoranaisia työpaikkoja Steelcomp Kauhavalle arviolta viisi kappaletta eli yhteensä uusia suoria työpaikkoja olisi investoinnin myötä syntymässä vuoden 2023 loppuun mennessä 20 kpl. Kasvun jatkuessa vieläkin enemmän. Lisäksi yritys ostaa ulkopuolisia palveluita, joiden tarve tulee kasvamaan n. 3-4 henkilötyövuodesta n. 5-6 henkilöön.

Hallihankkeen kokonaisinvestointien arvo kone- ja laiteinvestointien kera olisi lähivuosina arviolta yhteensä 9,25 milj. euroa. Investoinnilla on siten huomauttava aluetaloudellinen ja työllisyysvaikutus. Se vahvistaisi merkittävästi Kauhavan asemaa teknologiateollisuuden keskittymänä ja parantaisi alan kehittämisedellytyksiä myös tulevaisuudessa.

Mahdollinen uudisrakennus voisi sijaita kt 63 varrella kaupungin omistamalla teollisuustontilla. Ko. tontti sijaitsee osoitteessa Kirjapainontie 12. Sen pinta-ala on 25.998 m² ja rakennusoikeus 15.598,8 m². Tontti on kaavaan merkittyä teollisuusaluetta ja sen myyntihinta on 3 eur/m² eli yhteensä 77.994 euroa. Mikäli hanke etenisi voitaisiin tontti alkuvaiheessa vuokrata Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:lle.

Lisätietoja esityslistan oheismateriaalista.

Kehitysjohdajan esitys:

1. Kehittämistoimikunta linjaa, että Steelcomp Oy:n toimitilahankkeen valmistelu aloitetaan edellä selostettujen periaatteiden mukaisesti.
2. Kehittämistoimikunta esittää Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:n hallitukselle, että:
 - Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:n hallitus käsittelee yritystilasopimuksen,
 - ilmoittaa oman kantansa sopimuksesta kaupunginhallitukselle ja
 - pyytää kaupunginhallituksesta sopimukseen liittyvän omistajaohjauksen.

Päätös:

Esitys hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 01.02.2021 § 16

Valmistelija: kehitysjohdaja Juha-Martti Kuoppala

Kaupunkikonsernin ja Steelcomp Oy:n edustajien välisten neuvottelujen perusteella on laadittu liitteenä oleva yritystilasopimus koskien n. 5.300 m² toimitilan rakentamista. Hankkeen enimmäiskustannusarvio on 4.500.000 euroa.

Kehittämistoimikunta on 25.1.2021 ja linjannut, että Steelcomp Oy:n toimitilahankkeen valmistelu aloitetaan edellä selostettujen periaatteiden mukaisesti.

Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:n hallitus on käsitellyt asiaa 28.1.2021 ja puoltaa hankkee-

seen ryhtymistä. Kyseessä on merkittävä hanke, joten Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy pyytää sopimukseen liittyvää omistajaohjausta Kauhavan kaupunginhallitukselta.

Vastaavalla tavalla kaupunginhallituksen hyväksymien periaatteiden mukaisesti on toteutettu uudisrakennushankkeita aikaisemmin Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:n toimesta seuraavasti:

- Arnon, Kuparikuja 8 Kauhava (rakennettu 2014, pinta-ala 3.430 m², yritystilasopimus 2014 - 2028, varasto 240 m² rakennettu 2018)
- KHJ Comp Oy ja AlamarinJet Oy, Tuomisentie 16, Alahärmä (rakennettu 2001 - 2012 - 2017, pinta-ala 7.440 m², yritystilasopimuksilla 51 %: 1. laajennus 2012 - 2021 ja 2. laajennus 2017 - 2026)
- Härkis Oy, Leipomonkuja 7, Kauhava (valmistunut 2019, pinta-ala 4.150 m², yritystilasopimus 2019 - 2039)

Mikäli hanke etenee, tulee kaupungin takauspäätös käsiteltäväksi erikseen myöhemmin. Lisätietoja esityslistan oheismateriaalista.

Kaupunginjohtajan esitys:

Kaupunginhallitus

1. hyväksyy edellä selostetun ja oheismateriaalina olevan yritystilasopimuksen ja
2. ohjeistaa Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:tä, että se aloittaa toimitilahankkeen valmistelun ja toteutuksen.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan esityksen.

Pöytäkirjaan merkittiin, että

- tämän pykälän käsittelyn aikana klo 17.18 - 17.45 paikalla kokouksessa olivat kehitysjohtaja Juha-Martti Kuoppala ja Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:n toimitusjohtaja Hannu Ristaniemi. Kuoppala ja Ristaniemi poistuivat kokouksesta ennen päätöksentekoa
- Antti Kurvinen poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn päätyttyä klo 18.08.

Lisätietoja: Kehitysjohtaja Juha-Martti Kuoppala puh. 040 553 0354,
etunimi.sukunimi@kauhava.fi
