

Päiväkoti Petäjäisen osto

KHALL 22.08.2022 § 261

Valmistelija

Kaupunginvaltuuston 13.12.2021 hyväksymän vuoden 2022 talousarvioon asetettiin Kankaanpään Yrityspalvelut Oy:lle kaupungin omistajaohjaukselliseksi tavoitteeksi laatia yhtiön rahoitusriskien hallintaan pidemmän aikavälin suunnitelmat sekä Petäjäisen päiväkodin rakennuksen osalta selvittää rakennuksen omistuksen ja sen vastuiden mahdollista siirtämistä Kankaanpään kaupungille.

Kankaanpään Yrityspalvelu Oy on kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti tarkastellut alkuvuoden 2022 aikana yhtiön kiinteistöomistuksien ja lainasalkun tarkoituksenmukaisuutta. Tarkastelun esiin nostamana on päädytty ryhtymään toimiin yhtiön osan lainojen uudelleen järjestelemiseksi ja yhdestä kiinteistöstä, Petäjäisen päiväkodista luopumiseksi. Yhtiön hallitukselle on esitelty toimintavaihtoehtojen selvitys – raportti, jonka perusteella yhtiö on tehnyt kaupungille esityksen Petäjäisen päiväkodin myynnistä Kankaanpään kaupungille.

Kankaanpään Yrityspalvelun rahoituksen uudelleenjärjestelyn ohella kiinteistöstä luopumista puoltavat yhtiön ehdotuksen mukaan toiminnalliset seikat. Kankaanpään Yrityspalvelun rooli teollisuustoimitilojen tarjoajana selkeytyisi järjestelyn myötä ja toisaalta kaupunki saisi operoimansa toiminnan myös paremmin omaan tilahallintaansa. Hyödyn voidaan nähdä olevan siten molemminpuolinen. Petäjäisen päiväkotia sijaitsee Kankaanpään kaupungin vuokratontilla osoitteessa Kangasmoisionkatu 3 ja koostuu kahdesta osasta; perusosa ja laajennusosa. Perusosa on valmistunut vuonna 2010 ja kooltaan 814 m², laajennusosa vuonna 2012 ja kooltaan 1190 m².

Kohteen kiinteistötunnus on 214-001-0040-0001.

Kankaanpään Yrityspalvelu Oy esittää Kankaanpään kaupungille kauppaa Petäjäisen päiväkodin kiinteistöstä kauppahintaan 3.500.000 euroa. Kauppahinnan perustana on kohteen laskennallinen tekninen nykyarvo.

Kankaanpään kaupunki on pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen perustuen maksanut Kankaanpään Yrityspalvelulle noin 230 000 euroa vuodessa perustuen lainanlyhennyksiin, lainojen korkokuluihin, tontinvuokraan ja vakuutuksiin. Kaupungin tilinpäätöksessä 2022 vuokrasopimus on esitetty liitetiedoissa vuokravastuuna ja takausvastuut takausvastuina. Petäjäisen päiväkotia koskevat takauspäätökset on tehty valtuustossa 9.11.2009 § 73 ja 12.3.2012 § 14.

Mikäli kauppa toteutetaan, poistuisivat päiväkotia koskeva vuokravastuut, jotka tilinpäätöksessä 2021 olivat noin 2,3 milj. euroa, mutta kaupungin lainamäärä kasvaa 3,5 miljoonalla eurolla. Tuloslaskelmassa tulisi 230 000 euron vuokran sijaan 30 vuoden pitoajalla poistoja kaupungin kirjanpidossa (vuoteen 2040–42 saakka) noin 185 000 euroa vuodessa.

Päiväkotia koskevan vuokravastuun osalta päiväkotia koskevat korkokulut ovat kaupungin maksettavia riippumatta, onko päiväkotia Yrityspalvelun tai

kaupungin omistuksessa. Vuokra on sisältänyt myös lainan marginaalin, joka lähtökohtaisesti on jatkossa kaupungilla yritystä pienempi.

Päiväkodin oston ja muiden toimintavaihtoehtojen kartoituksen yhteydessä on arvioitu myös eri toimenpiteitä valtiontukisääntelyn näkökulmasta. Kunnan mikä tahansa toimenpide (oman pääoman ehtoinen sijoitus, lainananto, takaus tms.) taloudellista toimintaa harjoittavalle yritykselle katsotaan valtiontueksi, ellei toimenpide ole markkinaehtoinen ja markkinataloussijoittajaperiaatteen mukainen. Tehdyn arvion mukaan laskennalliseen tekniseen nykyarvoon perustuva kauppa perustuu markkinaehtoisuuteen, eikä se siten sisällä kiellettyä valtiontukea.

Kaupungilla on tällä hetkellä lainaa noin 56,7 milj. eurolla. Tästä 21,8 milj. euroa on kiinteäkorkoista lainaa ja 34,8 milj. euroa vaihtuvakorkoista lainaa. Vaihtuvakorkoista lainaa varten otettu korkosuojauksia 40 milj. eurolla eli lainasalkku on hetkellisesti hieman ylisuojattu. Talousarvion mukaisella 14 milj. euron lainanotolla lainojen suojausaste vuoden lopussa olisi 99 %.

Talousarvion puolivuotisraportin yhteydessä on käsitelty talousarviomuutoksia, jotka pienentävät lainanoton tarvetta. Pitkäaikaisen lainanoton lisätarve olisi nämä huomioiden 0,6 milj. euroa talousarvioon verrattuna.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Mika Hatanpää
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunki ostaa Petäjäisen päiväkodin Kankaanpään Yrityspalvelut Oy:ltä 3,5 milj. euron hintaan ja kaupunginhallitus valtuutetaan päättämään kaupan yksityiskohdista. Lisäksi kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että investointeihin lisätään +3,5 milj. euroa kauppaa varten sekä pitkäaikaista lainanottoa lisätään + 0,6 milj. euroa.
Päätös	Sofia Latvajärvi ja Nina Väkeväinen poistuivat kokouksesta esteellisenä eivätkä osallistuneet asian käsittelyyn taikka päätöksentekoon. Ehdotus hyväksyttiin.
Täytäntöönpano	Kaupunginvaltuusto
Lisätietoja antaa	Kaupunginjohtaja Mika Hatanpää 044 577 2210

KVALT 29.08.2022 § 56
547/10.03.02.02/2022

Päätösehdotus	Kaupunginvaltuusto päättää, että kaupunki ostaa Petäjäisen päiväkodin Kankaanpään Yrityspalvelut Oy:ltä 3,5 milj. euron hintaan ja valtuuttaa kaupunginhallituksen päättämään kaupan yksityiskohdista. Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää, että investointeihin lisätään +3,5 milj. euroa kauppaa varten sekä pitkäaikaista lainanottoa lisätään + 0,6 milj. euroa.
Kokouskäsittely:	Valtuutetut Sami Ojala, Katri Kujanpää, Sofia Latvajärvi, Kristiina Yli-Rajala ja Nina Väkeväinen sekä elinkeinojohtaja Marko Rajamäki poistuivat kokouksesta jääveinä tämän pykälän käsittelyn ajaksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.
