

KOKOUSAIKA	Tiistai 27.11.2018 klo 18.00- 19.28
KOKOUSAIKKA	Valtuustosali, Kunnanvirasto, Kuopiontie 11, Rautalampi
KÄSITELTÄVÄT ASIAT Asia nro Liite nro	Asia
72	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
73	Pöytäkirjan tarkastajat
74	Kokouksen työjärjestyksen hyväksyminen
75	Kunnan vuokra-asuntojen kunnossapitosuunnitelman tekeminen
76	Matti Lohen koulun liikuntasalin ulkoseinien ja lattian uusimiseen varatun määrärahan siirtäminen Matti Lohen koulun ala-asteen sisäilmakorjauksiin.
77	Rautalammin kunnanvirasto, valtuustosalin pintaremontti
78	Kiinteistö Oy Oikarilan teollisuushallit, yhtiön pääoma- ja rakennejärjestelyt
79	Rautalammin Rakennus Oy:n velkakirja
80	Tarjous As Oy Tiinarin asunnosta
81	Muut asiat
PÖYTÄKIRJAN NÄHTÄVILLÄPITO	Kokouksen tarkastettu pöytäkirja, johon on liitetty valitusosoitus, pidetään yleisesti nähtävänä torstaina 29.11.2018 klo 10-15 kunnanviraston neuvonnassa.
PUHEENJOHTAJA	Juho Pahajoki varapuheenjohtaja
JULKIPANOTODISTUS	Tämä kokouskutsu on julkipantu julkisten kuulutusten ilmoitustaululle 22.11.2018. Todistaa: Tarja Hämäläinen ilmoitustaulunhoitaja

KOKOUSTIEDOT Aika Paikka	Tiistai 27.11.2018 klo 18.00-19.28	
	Kunnanvirasto, valtuustosali	
OSALLISTUJAT Päätöksentekijät	Pahajoki Juho	I varapuheenjohtaja
	Hänninen Jarmo	II varapuheenjohtaja
	Haukka Raija	jäsen
	Heikkinen Päivi	jäsen
	Hintikka-Varis Sari	jäsen
	Korhonen Hannu	jäsen
	Korhonen Jouko	jäsen
	Korhonen Sinikka	jäsen
	Kuikka Joni-Matti	jäsen
	Laitinen Kari	jäsen
	Mård Tytti	jäsen
	Puranen Tiina	jäsen
	Räsänen Sami	jäsen
	Satuli Timo	jäsen
	Sjöberg Markus	jäsen
	Hotti Anu	varajäsen
	Jalkanen Sirpa	varajäsen
	Korhonen Heikki	varajäsen
	Mustonen Ari-Pekka	varajäsen
	Hämäläinen Wilhelm	varajäsen
	Palokangas Risto	varajäsen
	Puranen Timo §80	varajäsen
Muut osallistujat	Sepponen Anu	vt. kunnanjohtaja
	Koivula-Laukka Merja	hallintojohtaja
	Tuppura Antti	tekninen johtaja
	Lyytinen Iiro	elinkeinoasiamies
	Nyyssönen Panu	ICT-asiantuntija
ALLEKIRJOITUKSET	Puheenjohtaja	Sihteeri
	Juho Pahajoki	Merja Koivula-Laukka
KÄSITELLYT ASIAT	§:t 72-81	
PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS Aika ja paikka	Torstai 29.11.2018 klo 9.00 kunnanvirasto	
Allekirjoitukset		
PÖYTÄKIRJA YLEISESTI NÄHTÄVÄNÄ Aika ja paikka	Torstai 29.11. 2018 klo 10-15 kunnanvirasto	
	Pöytäkirjanpitäjä	Merja Koivula-Laukka

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kv 72 §

Hallintosäännön 85 §:n mukaan kokouskutsun antaa valtuuston puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtaja.

Kokouskutsussa on ilmoitettava kokouksen aika ja paikka sekä käsiteltävät asiat. Kokouskutsu on lähetettävä vähintään neljä päivää ennen valtuuston kokousta kullekin valtuutetulle ja niille, joilla on kokouksessa läsnäolo- ja puheoikeus. Samassa ajassa on kokouksesta tiedotettava kunnan verkkosivuilla.

Hallintosäännön 86 §:n mukaan esityslista, joka sisältää selostuksen käsiteltävistä asioista ja ehdotukset valtuuston päätöksiksi, lähetetään kokouskutsun yhteydessä, jolleivät erityiset syyt ole esteenä.

Läsnäolevat valtuutetut ja varavaltuutetut todetaan nimenhuudolla, joka toimitetaan aakkosjärjestyksessä. Todettuaan läsnäolevat valtuutetut puheenjohtaja toteaa esteen ilmoittaneet valtuutetut ja läsnäolevat varavaltuutetut sekä onko kokous laillinen ja päätösvaltainen.

Kuntalain 103 §:n mukaan kunnanvaltuusto on päätösvaltainen, kun vähintään 2/3 valtuutetuista on läsnä.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi, että valtuutettuja oli paikalla 17 ja varavaltuutettuja 6. Esteestä olivat ilmoittaneet valtuutetut Jorma Kukkonen, Pekka Annala, Emma Ilomäki, Jarmo Karjalainen, Mika Koukkari ja Matti Kärkkäinen. Todettuaan tämän, puheenjohtaja kutsui paikalle kunkin ryhmän varavaltuutetut.

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet				Otteen oikeaksi todistaa
	Lautakunta	Hallitus	Valtuusto	

Pöytäkirjan tarkastajat

Kv 73 §

Hallintosäännön 144 §:n mukaan pöytäkirja tarkastetaan toimielimen päättämällä tavalla. Kunnanvaltuusto päättää valita kaksi valtuutettua tarkastamaan kokouksen pöytäkirja.

Tarkastus suoritetaan torstaina 29. marraskuuta 2018 klo 9.00.

Päätös:

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Anu Hotti ja Hannu Korhonen.

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet				Otteen oikeaksi todistaa
	Lautakunta	Hallitus	Valtuusto	

Kokouksen työjärjestyksen hyväksyminen

Kv 74 §

Kunnanvaltuusto päättää, että tässä kokouksessa

1. asiat käsitellään esityslistan mukaisessa järjestyksessä,
2. muut mahdolliset kokouksen osanottajien esittämät asiat otetaan huomioon tulevaa valmistelua varten.

Päätös:

Todettiin, että listalta vedetään pois §77, § 78 ja § 83. Muilta osin ehdotus hyväksyttiin.

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet				Otteen oikeaksi todistaa
	Lautakunta	Hallitus	Valtuusto	

RAUTALAMMIN KUNTA	Kokouspäivä	Sivu
Kunnanhallitus	7.5.2018	131
Kunnanhallitus	4.6.2018	145
Kunnanvaltuusto	27.11.2018	118

Kunnan vuokra-asuntojen kunnossapitosuunnitelman tekeminen

Kh 114 § Kiinteistö Oy Rautalammin Hakalla ja Rautalammin Asunnonhankinta Oy:llä on 11 taloyhtiötä, yhteensä 156 vuokra-asuntoa. Lisäksi kunta omistaa kolmisenkymmentä vuokra-asuntoa muissa eri yhtiössä.

Kestävän kiinteistöhoidon edistämiseksi on tarpeellista teettää kunnan omistamiin taloyhtiöihin kunnossapitosuunnitelmat (RLVIA, kuntoarvio + tekninen pitkäntähtäimen suunnitelma) sekä niihin liittyvät kustannusarviot.

Kunnossapitosuunnitelman tekemisestä on saatu jo yksi kustannusarvio ja lisäksi on tarkoitus pyytää kaksi muuta arviota.

Vt. kunnanjohtajan ehdotus:

Kunnanhallitus päättää teettää Kiinteistö Oy Rautalammin Hakan ja Rautalammin Asunnonhankinta Oy:n taloyhtiöihin kunnossapitosuunnitelmat ja kustannusarviot ja myöntää em. tarkoitukseen x euroa.

Päätös: Asia jätettiin pöydälle, lisäselvityksiä varten.

Kh 128 § Kiinteistöjen kuntoarviot ja korjaustarveselvitykset on kilpailutettu. Tekninen toimi on pyytänyt tarjoukset Ins.tsto K.E. Toloselta, Brado Oy:ltä, Raksystems Oy:ltä ja SitoWise Oy:ltä

Kunnan rakennusmestari Juha Karhu esittelee asian kokouksessa.

Vt. kunnanjohtajan ehdotus:

Kunnanhallitus päättää, että kiinteistöjen korjaustarveselvitys laadinta tilataan Raksystems Insinööritoimisto Oy:ltä hintaan 24.180 € (sis.alv%). Määrärahamuutos viedään valtuustolle.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päivi Heikkinen, Sari Hintikka-Varis ja Juho Pahajoki jääväsiivät itsensä ja poistuivat kokoushuoneesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi.

Tämän pykälän tarkastajana toimi Raija Haukka.

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet				Otteen oikeaksi todistaa
	Lautakunta	Hallitus	Valtuusto	

RAUTALAMMIN KUNTA
Kunnanhallitus
Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto

Kokouspäivä
7.5.2018
4.6.2018
27.11.2018

Sivu
131
145
119

Kv 75 §

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin. Kunnanvaltuusto myönsi kiinteistöjen korjaustarveselvitykseen 24.180 €.

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet				Otteen oikeaksi todistaa
	Lautakunta	Hallitus	Valtuusto	

Matti Lohen koulun liikuntasalin ulkoseinien ja lattian uusimiseen varatun määrärahan siirtäminen Matti Lohen koulun ala-asteen sisäilmakorjauksiin

Tltk 46 §

Vuoden 2018 talousarvion investointisuunnitelmassa on varattu 180.000 euroa Matti Lohen koulun liikuntasalin ulkoseinien ja lattian uusimiseen. Liikuntasalin rakenteiden korjaamisen suunnittelu on osoittautunut aiottua työläemmäksi ja tästä johtuen korjaustöihin ei päästä vuonna 2018.

Matti Lohen koulun ala-asteen sisäilmakorjausten tarpeesta ei ollut tietoa vuoden 2018 investointisuunnitelmaa laadittaessa. Ala-asteen sisäilmakorjaukset ovat alkamassa kesäkuun alussa kiireisellä aikataululla. Tähän työhön suunnitelmat ovat pääosin valmiit.

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että Matti Lohen koulun liikuntasalin ulkoseinien ja lattian uusimiseen varatusta 180.000 euron suuruudesta määrärahasta siirrettäisiin 120.000 euroa Matti Lohen koulun ala-asteen sisäilmakorjauksiin.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kh 159 §

Vt. kunnanjohtajan ehdotus:

Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että Matti Lohen koulun liikuntasalin ulkoseinien ja lattian uusimiseen varatusta 180.000 euron suuruudesta määrärahasta siirrettäisiin 120.000 euroa Matti Lohen koulun ala-asteen sisäilmakorjauksiin.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kv 76§

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet				Otteen oikeaksi todistaa
	Lautakunta	Hallitus	Valtuusto	

RAUTALAMMIN KUNTA	Kokouspäivä	Sivu
Rakennuttamisjaosto	5.4.2018	9
Tekninen lautakunta	5.4.2018	28
Kunnanhallitus	16.4.2018	108
Kunnanhallitus	21.5.2018	155
Kunnanvaltuusto	27.11.2018	121

Rautalammin kunnanvirasto, valtuustosalin pintaremontti

Rakennisto 9 §

Kunnanviraston valtuustosalia ei ole uudistettu rakentamisen jälkeen. Tämä näkyy paitsi tummana pintaväriyksenä, myös heikosti toimivana audiotekniikkana.

Jukola Oy:n Jouni Lehmonen on suunnitellut ja tarjonnut valtuustosalin pintaremontin toteuttamisen. Tässä suunnitelmassa tarkoituksena on rakentaa valtuustosaliin vaaleita puupaneelipintoja, joiden taakse voitaisiin viedä audiotekniikan tarvitsemat johdot. Kustannusten säästämiseksi nykyisiä pintarakenteita jäisi paljon, ja näille tulisi vain maalikäsittely. Valtuustosalin rakennustöiden hinta-arvio on noin 23.000 €.

Äänentoistojärjestelmä rakennettaisiin remontissa kokonaan uudestaan. Äänentoistojärjestelmän hinta-arvio on noin 11.000 €. Hintaan sisältyisi mikrofoni-järjestelmä. Lisäksi rakennettava audiojärjestelmä tukisi striimausta.

Teknisen johtajan esitys: Rakennuttamisjaosto päättää esittää tekniselle lautakunnalle ja edelleen kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi, että valtuustosalin pinta- ja audiotekninen remontti toteutetaan. Koska salin remontointiin ei ole varattu vuoden 2018 talousarvion investointiosaan määrärahaa, esitetään lisäksi lisämäärärahaa ko. hankkeeseen.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

Tltk 27 §

Teknisen johtajan ehdotus: Tekninen lautakunta päättää hyväksyä rakennuttamisjaoston esityksen.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kh 94 §

Vt. kunnanjohtajan ehdotus: Kunnanhallitus päättää hyväksyä teknisen lautakunnan esityksen valtuustosalin pinta- ja audioteknisestä remontista. Koska salin remontointiin ei ole varattu vuoden 2018 talousarvioon, kunnanhallitus esittää valtuustolle, että ko. määräraha varataan vuoden 2018 budjettiin. Kunnanhallitus edellyttää, että hanke kilpailutetaan normaalisti, mikäli perusteita muulle toiminnalle ei ole.

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet				Otteen oikeaksi todistaa
	Lautakunta	Hallitus	Valtuusto	

RAUTALAMMIN KUNTA	Kokouspäivä	Sivu
Rakennuttamisjaosto	5.4.2018	9
Tekninen lautakunta	5.4.2018	28
Kunnanhallitus	16.4.2018	108
Kunnanhallitus	21.5.2018	156
Kunnanvaltuusto	27.11.2018	122

Päätös: Asia päätettiin jättää pöydälle yksimielisesti lisäselvityksiä varten.

Kh 135 §

Tekninen toimi on käynyt lävitse vuoden 2018 investointisuunnitelman, todeten, että siihen on tarpeen tehdä muutoksia. Ehdotus muutoksista tullaan tekemään kunnanvaltuustolle syksyllä 2018. Mutta jo tällä hetkellä on selvää, että valtuustosalin pintaremontti, on mahdollista kivutomasti rahoittaa muista hankkeista säästyvillä varoilla.

Remontin totutusta tukee tässä vaiheessa myös se, että valtuuston kokouksien striimaus on teknistä ongelmista huolimatta saavuttanut kuntalaiset. Lisäksi tallenteita katsotaan myös kokousten jälkeenkin.

Vt. kunnanjohtajan ehdotus:

Kunnanhallitus päättää hyväksyä teknisen lautakunnan esityksen valtuustosalin pinta- ja audioteknisestä remontista. Koska salin remontointiin ei ole varattu vuoden 2018 talousarvioon, kunnanhallitus esittää valtuustolle, että ko. määräraha 35.000 € varataan vuoden 2019 budjettiin.

Kunnanhallitus edellyttää, että hanke kilpailutetaan normaalisti, mikäli perusteita muulle toiminnalle ei ole.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kv 77 §

Päätös: Hannu Korhonen esitti, että hanketta ei toteuteta nyt, vaan se siirretään. Siinä vaiheessa, kun tiedetään kunnanviraston mahdollisten sisäilmaongelmien laatu, asia ratkaistaan. Raija Haukka ja Heikki Korhonen kannattivat esitystä.

Timo Satuli esitti, että määräraha myönnetään, mutta jätetään kunnanhallitukselle valtuudet ratkaista asia mahdollisten sisäilmaongelmien perusteella. Ilmanvaihtoselvitys ratkaisee, siirtyykö hanke vai ei. Juho Pahajoki ja Tiina Puranen kannattivat esitystä.

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet				Otteen oikeaksi todistaa
	Lautakunta	Hallitus	Valtuusto	

RAUTALAMMIN KUNTA	Kokouspäivä	Sivu
Rakennuttamisjaosto	5.4.2018	9
Tekninen lautakunta	5.4.2018	28
Kunnanhallitus	16.4.2018	108
Kunnanhallitus	21.5.2018	156
Kunnanvaltuusto	27.11.2018	123

Vilkkaan keskustelun jälkeen kunnanvaltuusto päätti yksimielisesti, että määräraha myönnetään, mutta Timo Satulin esityksen mukaisesti kunnanhallitus ratkaisee sisäilmaselvityksen jälkeen hankkeen toteuttamisen aikataulun. Jos ongelmia, toteuttaminen siirtyy.

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet				Otteen oikeaksi todistaa
	Lautakunta	Hallitus	Valtuusto	

Kiinteistö Oy Oikarilan teollisuushallit, yhtiön pääoma- ja rakennejärjestelyt

Kh 226 §
Liite 4

Kiinteistö Oy Oikarilan Teollisuushallit -yhtiön toimialana on omistaa kiinteistöyhtiön osakkeita sekä rakennuttaa ja vuokrata teollisuus- ja yri-
tystiloja. Yhtiön koko osakekannan omistaa Rautalammin kunta.

Yhtiön hallit ovat kokonaisuudessaan vuokrattuna. Yhtiön ongelmana on pääomarakenne, joka painottuu voimakkaasti pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan.

Yhtiön liiketoiminta on riittänyt kattamaan juoksevat kulut, lainojen korot ja poistot, mutta lainojenlyhentämiseen yhtiö on tarvinnut omistajan avustusta, jota yhtiölle on vuosittain maksettu 100.000 euroa konserniavustuksena.

KPMG:n laatimassa yhtiötä koskevassa etenemismallissa todetaan, yhtiön suurimmat ongelmat ovat sen pääoman rakenteessa eivätkä yhtiön toiminnan kannattavuudessa. Kiinteistöistä teetettyjen arviolausuntojen mukaan kiinteistöjen vuokrataso on markkinaehtoinen ja kiinteistöt ovat nykyisessä käytössään parhaassa ja tuottavimmassa käytössä.

Kiinteistö Oy Oikarilan Teollisuushallit pyytää kunnan konserniohjeen mukaisesti kuntaa ilmoittamaan kantansa arvonalennukseen, joka muuttaa yhtiön pääomarakennetta ja johtaa oman pääoman menettämiseen.

Lisäksi Kiinteistö Oy Oikarilan Teollisuushallit esittää Rautalammin kunnalle, että kunta omistajana vahvistaa yhtiön omaa pääomaa tekemällä yhtiöön vastikkeettoman pääomasijoituksen sijoitetun vapaan pääoman rahastoon. Pääomasijoituksella korvataan aikaisempi konserniavustusmenettely.

Yhtiön laskelman mukaan 650 000 euron pääomittaminen mahdollistaa yhtiön lainakannan keventämisen siten, että yhtiön 190.000 euron kerta-lyhenteinen laina maksetaan suunnitelmien mukaan pois vuonna 2019. Pääomittaminen korjaa myöskin alaskirjauksesta negatiiviseksi laske-
neen yhtiön oman pääoman positiiviseksi. Nykyisen mukaisella liike-
toiminnalla pääomittaminen turvaa myös yhtiön rahoituksen lainanly-
hennykset mukaan lukien vuoteen 2022 saakka.

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet				Otteen oikeaksi todistaa
	Lautakunta	Hallitus	Valtuusto	

Kiinteistö Oy Oikarilan Teollisuushallit esittääkin, että yhtiön omistaja vahvistaa yhtiön pääomaa tekemällä yhtiöön 650.000 euron suuruisen vastikkeettoman pääomasijoituksen alkuvuonna 2019. Sijoitus tehtäisiin sijoitetun vapaan pääoman rahastoon. Pääomasijoituksen tekeminen yhtiöön on välttämätöntä, jotta yhtiö tulevaisuudessa olisi vakavarainen ja mahdolliset pääomittamista seuraavat rakennejärjestelyt voitaisiin toteuttaa.

Ennustettavissa olevien kannattavuusnäkökymien perusteella toimiva yksityinen osakkeenomistaja tekisi vastaavanlaisen pääomasijoituksen vakauttaakseen yhtiön taloudellisen tilanteen. Pääomarakenteen parantamisen jälkeen yhtiön tulevaisuudennäkymät sekä kannattavuuden että tuotto-odotuksen osalta ovat paremmat kuin ennen pääomasijoituksen tekemistä.

Pääomasijoituksella ei pitäisi olla kilpailua vääristävää vaikutusta ottaen huomioon markkinatilanteen Rautalammin talousalueella yhtiön toimialalla, jossa yhtiö on käytännössä ainut toimija. Näin ollen yhtiöön tehtävällä pääomasijoituksella ei pitäisi olla vaikutusta myöskään EU:n jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

vt. kunnanjohtajan ehdotus:

1. Kunnanhallituksella ei ole huomauttamista Kiinteistö Oy Oikarilan Teollisuushallit tulevaan arvonalennukseen, joka muuttaa yhtiön pääomarakennetta ja johtaa oman pääoman menettämiseen.
2. Kunnanhallitus vahvistaa Kiinteistö Oy Oikarilan Teollisuushallit esittämän 650 000 euron suuruisen vastikkeettoman pääomasijoituksen ja huomioi pääomittamisen kunnan vuoden 2019 talousarviossa. Pääomittaminen toteutetaan tammikuussa 2019.
3. Kunnanhallitus toteaa, että kunta on päätöstä tehdessään EU:n valtiotukisääntelyn edellyttämällä tavalla selvittänyt valtiotukimääräysten ja -säännösten mahdollista soveltuvuutta kysymyksessä olevaan sijoitukseen arvioimalla sijoituksen markkinaehtoisuutta komission valtiotuesta käsitettä koskevan tiedonannon mukaisesti. Sijoitus ei sisällä valtiotukea eikä näin ollen edellytä ennakkoilmoitusta EU:n komissiolle.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi kohdat 1-3 ja päätti esittää niitä edelleen Rautalammin kunnanvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet				Otteen oikeaksi todistaa
	Lautakunta	Hallitus	Valtuusto	

Timo Satuli ja Joni-Matti Kuikka jääväsivät itsensä ja he poistuivat kokoushuoneesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi.

Kv 78 §
Liite 1 (luottamuksellinen)

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Asiantuntijana kuultiin vt. kunnanjohtaja Anu Sepposta.

Joni-Matti Kuikka jääväsi itsensä ja hän poistui paikaltaan tämän pykälän käsittelyn ajaksi.

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet				Otteen oikeaksi todistaa
	Lautakunta	Hallitus	Valtuusto	

RAUTALAMMIN KUNTA	Kokouspäivä	Sivu
Kunnanhallitus	12.3.2018	74
Kunnanvaltuusto	27.3.2018	33
Kunnanhallitus	21.5.2018	153
Kunnanhallitus	12.11.2018	258
Kunnanvaltuusto	27.11.2018	127

Rautalammin Rakennus Oy:n velkakirja

Kh 69 §

Rautalammin kunta omistaa Rautalammin Rakennus Oy:stä 41.8%. Kunta on myöntänyt yhtiölle pääomaehtoista lainaa vuonna 2005. Velkakirja on uusittu 13.2.2017.

Kuntalain 129§:n mukaan kunnan myöntämä laina tai vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädettyjen tehtävien hoito. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuutuksilla.

Kunta voi myöntää 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.

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Rautalammin kunnan hallintosäännön mukaan valtuusto päättää lainan ottamisesta sekä lainan antamisesta ja muuta sijoitustoimintaa koskevista periaatteista. Edelleen talousarvion ja taloussuunnitelman hyväksymisen yhteydessä valtuusto päättää antolainojen ja vieraan pääoman muutoksista.

Vt. kunnanjohtajan ehdotus:

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että se hyväksyy osaltaan Rautalammin kunnan ja Rautalammin Rakennus Oy:n välisen velkakirjan. Lisäksi kunnanhallitus päättää aloittaa neuvottelut Rautalammin Rakennus Oy:n kanssa mahdollisista järjestelyistä omistajuuden osalta.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Arttu Matilainen jääväsi itsensä ja poistui kokoushuoneesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi.

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet				Otteen oikeaksi todistaa
	Lautakunta	Hallitus	Valtuusto	

RAUTALAMMIN KUNTA	Kokouspäivä	Sivu
Kunnanhallitus	12.3.2018	75
Kunnanvaltuusto	27.3.2018	34
Kunnanhallitus	21.5.2018	154
Kunnanhallitus	12.11.2018	259
Kunnanvaltuusto	27.11.2018	128

Kv 23 §

Liite 6 (luottamuksellinen)

Pekka Annala esitti, että asia jätetään pöydälle lisäselvityksiä varten. Jarmo Karjalainen ja Raija Haukka kannattivat esitystä. Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että asia on yksimielisesti jätetty pöydälle lisäselvityksiä varten.

Kh 134 §

Kunnanvaltuuston edellyttämiä lisäselvityksiä on saatu mm. Kuntaliiton juristeilta ja tilintarkastajalta. On ilmennyt, että vuonna 2005 solmitussa velkakirjassa ollut määräaika on ollut tarpeeton. Näin ollen velkakirjaa ei olisi tarvinnut uusia.

Vt. kunnanjohtajan ehdotus:

Kunnanhallitus päättää, että 13.2.2017 päätös mitätöidään ja todetaan, että vuonna 2005 solmittu velkakirja on edelleen voimassa. Tämä päätös viedään tiedoksi kunnanvaltuustolle.

Päätös:

Kunnanhallitus päätti, että 13.2.2017 tehty päätös kumotaan, ja vuonna 2005 tehty velkakirja on edelleen voimassa. Tämä päätös viedään kunnanvaltuustolle tiedoksi.

Kari Laitinen jääväsi itsensä ja poistui kokoushuoneesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi.

Kh 241 §

Kunnanvaltuuston kokouksessa 30.10.2018 vt. kunnanjohtaja informoi kunnanvaltuuston velkakirja-asiassa, todeten, että vuonna 2005 solmittu velkakirja on edelleen voimassa ja 13.2.2017 päätös on mitätöity.

Valtuutettu Timo Satuli esitti, että Rautalammin Rakennuksen velkakirja asia tuodaan lista-asiana kunnanvaltuustoon, liittäen mukaan asiaan liittyvät asiakirjat ja selvitykset.

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet				Otteen oikeaksi todistaa
	Lautakunta	Hallitus	Valtuusto	

Valtuuston puheenjohtaja esitti, että asia tuodaan vielä kerran valtuustoon lista-asiana. Valtuusto hyväksyi esityksen yksimielisesti.

Kunnanvaltuusto jätti aiemmin velkakirja-asian pöydälle lisäselvityksiä varten. Kunnanhallituksen selvitysten pohjalta todettiin, että vuonna 2005 solmittu velkakirja on edelleen voimassa, sopimuksen määräaika oli tarpeeton ja velkakirja on edelleen voimassa.

Kunnanhallitus päätti, että 13.2.2017 tehty päätös kumotaan, ja vuonna 2005 tehty velkakirja on edelleen voimassa. Tämä päätös päätettiin viedä kunnanvaltuustolle tiedoksi.

Kuntaliiton juristeilta saadun tiedon mukaan menettely oli ja on voimassa olevan lainsäädännön mukainen.

vt. kunnanjohtajan ehdotus:

Kunnanhallitus päättää, että edellä mainitun perusteella kunnanvaltuustolle viedään tiedoksi:

1. Vuonna 2005 Rautalammin rakennuksen kanssa solmittu velkakirja on edelleen voimassa.
2. 13.2.2017 tehty kunnanhallituksen tekemä päätös on kumottu.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kari Laitinen jääväsi itsensä ja poistui kokoushuoneesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi.

Jarmo Hänninen poistui kokouksesta klo 18.40 tämän pykälän käsittelyn jälkeen.

Kv 79 §

Liitteet 2-3 (luottamuksellisia) ja 4

Päätös:

Jarmo Hänninen esitti, että asia valmistellaan uudelleen. Lisäksi hän esitti, että valtuustossa pöydälle jätetty esitys 27.3.2018/§34 tuodaan sellaisenaan, erikseen valtuuston käsittelyyn.

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet				Otteen oikeaksi todistaa
	Lautakunta	Hallitus	Valtuusto	

Timo Satuli kannatti esitystä. Jarmo Hänninen jätti esityksen kirjallisesti valtuuston puheenjohtajalle (liitteenä 4).

Raija Haukka esitti, että asia palautetaan kunnanhallitukselle uudelleen valmisteluun. Keskustelun jälkeen hän veti esityksensä pois, ja kannatti Jarmo Hännisen esitystä.

Tytti Mård esitti, että asia palautetaan kunnanhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi. Esitystä ei kannatettu.

Kunnanhallituksen II varapuheenjohtaja Tiina Puranen veti kunnanhallituksen tekemän esityksen pois.

Puheenjohtaja totesi, että keskustelu on päättynyt ja asian käsittely jatkuu siinä vaiheessa, kun kunnanhallitus valmistelee asian uudestaan.

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet				Otteen oikeaksi todistaa
	Lautakunta	Hallitus	Valtuusto	

RAUTALAMMIN KUNTA
Kunnanhallitus
Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto

Kokouspäivä
17.9.2018
12.11.2018
27.11.2018

Sivu
200
251
131

Tarjous As Oy Tiinarin asunnosta

Kh 190 §

Rautalammin kunta omistaa As Oy Tiinarin seitsemästä asunnosta viisi, jotka kaikki ovat vuokra-asuntolina. Taloyhtiössä asunnon omistava henkilö on tarjonnut Rautalammin kunnalle hyväkuntoista kaksioita 2h+k+s ostettavaksi. Huoneistoon on tehty täydellinen pintaremontti ja mm. kylpyhuonekalusteet on uusittu. Taloyhtiö on aravarahoitteinen.

vt. kunnanjohtajan ehdotus:

Kunnanhallitus päättää tehdä ko. asunnosta vastatarjouksen.

Päätös:

Kunnanhallitus päätti valtuuttaa kunnanjohtajan tekemään vastatarjouksen kunnanhallituksen linjaamalla tavalla.

Jarmo Hänninen ja Kari Laitinen jäävasivät itsensä ja he poistuivat kokoushuoneesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi.

Tiina Puranen toimi pöytäkirjan tarkastajana tämän pykälän osalta.

Kh 235 §

Kunnanjohtaja on tehnyt kunnanhallituksen valtuuttamana vastatarjouksen As Oy Tiinarin asunnosta A5. Asunnon omistajat ovat hyväksyneet kunnanhallituksessa linjatun 48.000 euron tarjouksen.

vt. kunnanjohtajan ehdotus:

Kunnanhallitus hyväksyy tarjouksen osaltaan ja päättää esittää valtuustolle kaupan hyväksymistä. Lisäksi kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että se tekee 48 000 euron talousarviomuutoksen ko. asunnon ostamiseksi.

Päätös:

Jarmo Hänninen, Kari Laitinen, Sinikka Korhonen ja Tiina Puranen jäävasivät itsensä ja poistuivat kokoushuoneesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi.

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet				Otteen oikeaksi todistaa
	Lautakunta	Hallitus	Valtuusto	

Kv 80 §

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin. Kunnanvaltuusto myönsi määrärahan 48.000 € asunnon ostamiseksi.

Sinikka Korhonen jääväsi itsenä ja hän poistui paikalta tämän pykälän käsittelyn ajaksi.

Varajäsen Timo Puranen kutsuttiin valtuutettu Sinikka Korhosen tilalle.

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet				Otteen oikeaksi todistaa
	Lautakunta	Hallitus	Valtuusto	

Muut mahdolliset asiat

Kv 81 §

Päätös: Muita asioita ei ollut.

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet				Otteen oikeaksi todistaa
	Lautakunta	Hallitus	Valtuusto	

	Pvm	Liite nro
Itk		
K.hall.	15.10.2018	4
K.valt.	27.11.2018	1
	10.10.2018	1 (2)

Rautalammin kunta
Kunnanhallitus
Kuopiontie 11
77700 Rautalampi

**Asiakirjasta on poistettu yhtiön
liikesalaisuuden piiriin kuuluvat tiedot
julkisuuslain (621/1999) 24.1 §:n 20.
kohdan nojalla.**

Yhtiön pääoma- ja rakennejärjestelyt

Johdanto

Kiinteistö Oy Oikarilan Teollisuushallit on Rautalammin kunnan täysin omistama kiinteistöosakeyhtiö, jonka toimialana on omistaa kiinteistöyhtiön osakkeita sekä rakennuttaa ja vuokrata teollisuus- ja yritystiloja. Yhtiön osakekanta on 405 osaketta ja yhtiöjärjestyksen mukainen vähimmäisosakepääoma 120.000 euroa ja enimmäisosakepääoma 480.000 euroa. Yhtiö omistaa kaksi teollisuushallia Rautalammin Toholahdessa.

Yhtiön hallit ovat olleet kokonaisuudessaan vuokrattuna syyskuun loppuun 2018 saakka. Lokakuusta alkaen yksi tuotantotila Teollisuustien hallilla on vapautunut, mutta sen vuokraamisesta käydään neuvotteluja parasta aikaa.

Yhtiön ongelmana on pääomarakenne, joka painottuu voimakkaasti pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan. Yhtiön liiketoiminta on riittänyt kattamaan juoksevat kulut, lainojen korot ja poistot, mutta lainojen lyhentämiseen yhtiö on tarvinnut omistajan avustusta, jota yhtiölle on vuosittain maksettu 100.000 euroa konserniavustuksena.

Kuten myös KPMG:n laatimassa yhtiötä koskevassa etenemismallissa todetaan, yhtiön suurimmat ongelmat ovat sen pääoman rakenteessa eivätkä yhtiön toiminnan kannattavuudessa. Kiinteistöistä teetettyjen arviolausuntojen mukaan kiinteistöjen vuokrataso on markkinaehtoinen ja kiinteistöt ovat nykyisessä käytössään parhaassa ja tuottavimmassa käytössä.

Arvonlennus pysyviin vastaaviin

Hallirakennusten poistamaton hankintameno yhtiön taseessa per 31.12.2017 oli 1.188.294,56 euroa. Poistosuunnitelman mukainen poistoaika on 40 vuotta. Yhtiön johdon käsityksen mukaan pysyvien vastaavien (ko. teollisuusrakennukset) todennäköisesti tulevaisuudessa kerryttämä tulo on merkittävästi ja pysyvästi poistamatonta hankintamenoa pienempi. Kiinteistöistä teetetyt arviokirjat tukevat yhtiön johdon käsitystä; Arviokirjojen mukaan hallien yhteenlaskettu markkina-arvo on XXX.XXX euroa +/- XX%. Näin ollen yhtiön on kirjanpitolain (1997/1336) 5 luvun 13 §:n mukaisesti kirjattava edellä mainittu tasearvon ja käyvän arvon välinen erotus (n. XXX.XXX euroa) arvonalennuksen kuluksi.

Rautalammin kunnan konserniöhteen 8. luvun mukaisesti yhtiön tulee hankkia kunnan kanta ennen päätöksentekoa asiassa, joka koskee yhtiön pääomarakenteen muuttamista.

Yhtiön taseelle tehtävä arvonalennus johtaa yhtiön oman pääoman menettämiseen. Arvioitu oma pääoma tehtävän alaskirjauksen jälkeen on n. -300.000 euroa. Oman pääoman menettämisestä yhtiön on tehtävä osakeyhtiölain (2006/624) 20 luvun 23 §:ssä tarkoitettu ilmoitus osakepääoman menettämisestä. Yhtiö informoi myös rahoittajiaan pääoman menettämisestä.

Kiinteistö Oy Oikarilan Teollisuushallit pyytää konserniöhteen mukaisesti kuntaa ilmoittamaan kantansa arvonalennukseen, joka muuttaa yhtiön pääomarakennetta ja johtaa oman pääoman menettämiseen.

Taulukko poistettu, Julkl 621/1999 24.1 § 20 k.

Yhtiön pääomittaminen

Kiinteistö Oy Oikarilan Teollisuushallit esittää Rautalammin kunnalle, että kunta omistajana vahvistaa yhtiön omaa pääomaa tekemällä yhtiöön vastikkeettoman pääomasijoituksen sijoitetun vapaan pääoman rahastoon. Pääomasijoituksella korvataan aikaisempi konserniavustusmenettely.

Yhtiön vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen myöntäjinä on Kuntarahoitus Oy ja Rautalammin Osuuspankki. Kuntarahoituksen lainoja lyhennetään suunnitelman mukaisesti 100.000 euroa vuodessa kahdessa 50.000 euron erässä. Rautalammin Osuuspankilta otetun lainan suuruus on 190.000 euroa ja se on kertalyhenteinen erääntyen vuonna 2019.

Yhtiön laskelman mukaan 650.000 euron pääomittaminen mahdollistaa yhtiön lainakannan keventämisen siten, että 190.000 euron kertalyhenteinen laina maksetaan suunnitelman mukaisesti pois vuonna 2019. Pääomittaminen myöskin korjaa aiemmin esitetystä alaskirjauksesta negatiiviseksi laskeneen yhtiön oman pääoman määrän positiiviseksi. Nykyisen mukaisella liiketoiminnalla pääomittaminen turvaa yhtiön rahoituksen lainanlyhennykset mukaan lukien vuoteen 2022 saakka.

Pääomasijoituksen tekeminen yhtiöön on yhtiön johdon näkemyksen mukaan välttämätöntä, jotta yhtiö on tulevaisuudessa vakavarainen.

1000 €	TP 2017	ENN 2018	ENN 2019	ENN 2020	ENN 2021
SVOP-sijoitus			650		
Oma pääoma	181	-297	356	358	359
Vieras pääoma yhteensä	1 040	940	650	550	450
Lainojen lyhennykset	100	100	290	100	100
Omavaraisuusaste (%)	14,7 %	-45,5 %	35,0 %	39,0 %	43,8 %
Velka-%	886,0 %	767,7 %	532,8 %	452,1 %	371,5 %
Quick Ratio	0,2	-0,2	2,9	2,2	1,5

Taulukko 2. Ennuste oman pääoman ja vieraan pääoman määrän kehittämisestä esitetyllä pääomittamisella.

Yhtiö on arvioinut tuotto-odotuksia liitteenä 4 olevan laskelman mukaisesti. Laskelma on laadittu varovaisuutta noudattaen siten, että yhtiön liiketoiminnasta saatujen tulojen on ennustettu säilyvän nykyisessä tasossa. Korkotason nousuriski on varauduttu laskelmassa arvioimalla korkotason nousevan 0,5 prosenttiyksikköä vuodessa. Toisaalta laskelmassa investointikulut sisältäen kiinteistöissä tehtävät korjaukset on arvioitu hyvin maltillisiksi.

Edellä mainitut tekijät ja muuttuvien kustannusten kehitys tuovat tehtyyn laskelmaan tiettyä epävarmuutta. Yhtiön johdon käsityksen mukaan laskelma kuitenkin antaa isossa mittakaavassa oikean kuvan kehityksestä, johon esitetyt toimenpiteet yhtiössä johtavat.

Kiinteistö Oy Oikarilan Teollisuushallit esittää, että yhtiön omistaja vahvistaa yhtiön omaa pääomaa tekemällä yhtiöön 650.000 euron suuruisen vastikkeettoman pääomasijoituksen alkuvuonna 2019. Sijoitus tehdään sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

Rakennejärjestelyt pääomittamisen jälkeen

KPMG:n laatima etenemismalli esittää yhtiön muuttamista keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi pääomittamisen jälkeen. Keskeinen muutos nykyiseen järjestelyyn verrattuna olisi se, että keskinäisessä kiinteistöyhtiössä osakkeet antavat yhtiöjärjestykseen sisältyvän huoneistoselitelmän mukaisen oikeuden hallita tiettyä osaa kiinteistöstä.

Muutos mahdollistaa tulevaisuudessa tilojen osittaisen myynnin nykyisille vuokralaisille tai ulkopuolisille. Sopimus voidaan tehdä myös osakkeiden lunastamisesta esimerkiksi vuosittain samalla alentaen vuokran määrää (ns. lunastusvuokrasopimus).

Osana rakennejärjestelyjä voidaan harkita myös jakautumista, joka eriyttäisi yhtiön omistamat kiinteistöt omiksi kiinteistöyhtiöikseen.

Rautalammilla 10.10.2018

Kiinteistö Oy Oikarilan Teollisuushallien hallituksen puolesta,



Iiro Lyytinen
toimitusjohtaja

LIITTEET

Liite 1: Arviokirja Teollisuustie 7 (Rautakulma)

Liite 2: Arviokirja Koritie 6 (Rautaoikari)

Liite 3: KPMG:n laatima etenemismalli Kiinteistö Oy Oikarilan Teollisuushallit -yhtiöstä

Liite 4: Tulos-, tase- ja rahoituslaskelmayhteenveto, tunnuslukuyhteenveto ja graafinen esitys esitettyjen tasetoimenpiteiden vaikutuksista

Arviokirja

Teollisuustie 7
77700 Rautalampi

Asiakirjasta on poistettu yhtiön
liikesalaisuuden piiriin kuuluvat tiedot
julkisuuslain (621/1999) 24.1 §:n 20.
kohdan nojalla.



Kallaveden Kiinteistöasiantuntijat Oy LKV
Kauppakatu 22 A, 2. krs
70100 Kuopio

TEOLLISUUSKIINTEISTÖN ARVIOKIRJA

PERUSTIEDOT

Arvion tilaaja Rautalammin kunta / Iiro Lyytinen.

Arvion tarkoitus Markkina-arvon määrittäminen mahdollista kiinteistön kauppaa varten heinäkuussa 2018.

Markkina-arvo on arvioitu rahamäärä, jolla hyödyke tai vastuu arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. (Kansainväliset arviointistandardit 2013)

Arvion kohde



Arvion kohteena on Rautalammin kunnassa osoitteessa Teollisuustie 7 oleva kiinteistö sillä sijaitsevina rakennuksineen ja liittymineen. Kiinteistötunnus on 686-410-14-8. Kiinteistön pinta-ala on 30.7.2018 päivätyn kiinteistörekisterin mukaan 0,7800 ha.

Omistus ja hallinta Kiinteistön omistajakasi on kirjattu KOY Oikarilan Teollisuushallit, joka on Rautalammin kunnan omistama kiinteistö-osaakeyhtiö. Tilat on vuokrattu lähes kokonaisuudessaan. Tiloissa on seitsemän vuokralaista, joista yhden vuokrasopimus on päättymässä.

Käyttötapa Tällä hetkellä kiinteistöllä oleva rakennus on kokonaan vuokralaisten omassa käytössä eri toimialojen tuotantotiloina.

Kaavoitus Kiinteistö sijaitsee Rautalammin kunnan osayleiskaava-alueella. Kaavamerkintä on T, Teollisuus- ja varastoalue.

KOHTEEN YKSILÖINTI

Tontti ja piha-alue Piha-alue on liikennöitäviltä osiltaan tasainen ja hiekkapinnalla. Piha-alueella on parkkialue.

Arvion oletuksena on, että arvion kohteen maaperä täyttää viranomaisten maaperän puhtaudelle asetetut vaatimukset eikä se ole saastunut.

Sijainti

Kiinteistö sijaitsee Rautalammin kunnassa teollisuusalueella, käytännössä aivan kunnan keskustassa. Etäisyys Kuopioon on n. 67 km ja Jyväskylään n. 100 km.

Rakennuskanta

Rakennuspaikalla sijaitsee teollisuushallirakennus. Rakennusvuosi on 2004. Rakennuksen kerrosala on n. 1621 m². Rakennuksen tilat ovat kahdessa kerroksessa. Rakennus on runkorakenteeltaan betonia, samoin julkisivut. Rakennuksessa on harjakatto peltikatteella. Rakennuksen lämmitysmuoto on hake ja kiinteistöllä on oma lämpökeskus.

Rakennuksessa on teollisuus- ja varastotilaa sekä toimisto-/sosiaalitiloja. Tämän lisäksi rakennuksessa on teknistä tilaa. Rakennuksen vapaa korkeus on tuotantotilojen osalta silmämääräisesti arvioiden n. 4-5 metriä.

Tekninen kunto

Rakennus on näkemykseni mukaan sekä sisä- että ulkopuolelta ikäisessään, käyttötarkoitustaan vastaavassa kunnossa. Rakennusta ei ole kuntotarkastettu, joten tyhjentävää arviota rakennuksen kunnosta ei voida antaa. Elinkaariajattelun mukaan rakennus on vielä hyvässä kunnossa, mutta lähivuosien aikana voi olla syytä varautua teknisen puolen peruskorjauksiin. Mahdollisista vahingoista tai vaurioista ei ole tietoa.

ARVIOINTIMENETELMÄT

Arviointimenetelmänä on käytetty tuottoarvomenetelmää. Edustavia vertailukauppoja ei alueen toimitilakohteista ole juurikaan saatavilla, joten kauppa-arvomenetelmän käyttö arviointiperusteena ei ole perusteltua.

Tuottoarvomenetelmää käyttäen kiinteistön markkina-arvo määritetään oletuksella, että kiinteistön ostaa sijoittaja, joka hakee sijoitukselleen tuottoa. Arviointimenetelmänä on käytetty tuotto-arvomenetelmää suoralla pääomituksella. Koska arvioitava kohde on vuokrattu, on laskennassa käytetyt tuotot todelliset ja kulut arvioitu.

ARVONMÄÄRITYS

Oheisessa taulukossa on reitattu arvioitavan kohteen keskeiset ominaisuudet, jotka vaikuttavat lopulliseen arvoon.

Arviointiasteikko on

A hyvä
B keskimääräinen
C heikko.

Kohteen ominaisuudet	
	Teollisuustie 7
Makrosijainti	B
Mikrosijainti	B
Rakennuksen elinkaari	B
Rakennuksen laatutaso	A-B
Kehityspotentiaali alueella	B-C
Kehityspotentiaali kiinteistössä	B
Vuokrattavuus	B
Myytävyys	C
Arvonkehitysnäkymät	C
Kokonaisreittaus	B-C

Oheisessa taulukossa on laskettu suoralla pääomituksella laskennallinen, tuottoarvoperusteinen arvo kohteelle.

Taulukko poistettu, JulKL 621/1999 24.1 § 20 k.

Bruttovuokra on toimeksiantajalta saatujen tietojen mukaan 5,42 e/m² ja hoitokuluiksi olen arvioinut 2,2 e/m². Tilat ovat kokonaisuudessaan vuokrattu ja näkemykseni mukaan vuokrataso on markkinaehtoinen ottaen huomioon että vuokraan sisältyy lämpö, sähkö ja käyttövesi. On syytä huomioda, että hoito- ja ylläpitokulut kasvavat rakennuskannan ikääntyessä.

Sijoittajan tuottovaatimus vaihtelee, mutta tällä alueella ja tällä sijainnilla on syytä varautua n. 8-12 % vuotuisen tuottovaatimukseen. Näillä parametreilla laskettuna markkina-arvoksi muodostuu teollisuushallin osalta n. XXX – XXX euroa. Kohde ei kuitenkaan ole välttämättä potentiaalinen sijoituskohde, joten tuottoarvomenetelmän käyttö ainoana arviointimenetelmänä ei välttämättä anna realistista lopputulosta. Vertailukauppoja kauppa-arvomenetelmän käyttöön on olemassa erittäin vähäisesti. Vastaavan kuntaryhmän alueilla toteutuneet edustavat liike/teollisuushallikiinteistöjen kaupat ovat antaneet neliöhinnoiksi n. XXX – XXX euroa. Tätä korkeammat neliöhinnat ovat pääsääntöisesti yksittäistapauksia eivätkä ne kuvaa todellisia markkinoita. Näillä parametreilla arvion kohteen arvoksi muodostuu n. XXX – XXX euroa.

MARKKINATILANNE

Rautalampi on noin 3000 asukkaan kunta, joka sijaitsee Pohjois-Savon maakunnassa. Kunta kuuluu Kuopion seutukuntaan. Maakunnan väestömäärä on viime vuosina pysynyt käytännössä ennallaan. Alueella on runsaasti palvelualojen ja paljon myös teollisuuden työpaikkoja. Työpaikkojen määrä on hieman laskenut viime vuosina.

Yleisesti ottaen vastaavan kuntaryhmän alueella ja vertailukelpoisissa kunnissa on toimitilamarkkinoilla tällä hetkellä liikehdintää erittäin vähän.

Koko Pohjois-Savon toimitilamarkkina on melko suppea. Transaktiot ovat pääasiassa vuokrauksia, joskin myös yksittäisiä kauppiaita on tehty. Vallitsevan taloustilanteen aikana myös sijoittajat ovat enemmän kiinnostuneita pääosin asuntokohteista. Maksuhalukkuus ja –kyky on normaalia heikompi niin vuokraus- kuin ostotilanteessakin. Lisäksi toimitilakiinteistöjen markkina-arvot ovat laskeneet etenkin Kuopion ulkopuolella olevissa tiloissa jo useamman vuoden ajan. Suuntaus on myös ollut selkeästi pinta-alaltaan pienempiin tiloihin. Asuntomarkkinoiden polarisoituminen heijastuu myös toimitilamarkkinoille.

YHTEENVETO

Katselmus	Kohteessa on suoritettu katselmus 11.7.2018 yhdessä liro Lyytisen kanssa. Katselmuksessa käytiin läpi rakennusten kaikki arvioon vaikuttavat tilat.
Saadut tiedot	Arvio perustuu arvion tilaajalta saatuihin tietoihin sekä vastaavanlaisten kohteiden arviointityön mukanaan tuomaan kokemukseen ja ammattitaitoon sekä paikalla suoritettuun katselmukseen. Lisäksi tietoja rakennuksista ja kiinteistöstä on saatu kiinteistörekisteriotteesta sekä kaavaotteesta ja –määräyksistä. Tämä arviokirja on laadittu IVSC:n antamien kansainvälisten arviointistandardien, Keskuskauppakamarin kiinteistöarviointilautakunnan sääntöjen ja Hyvää kiinteistöarviointitapaa koskevien määräyksien mukaan.
Paras ja tuottavin käyttö	Kohdetta arvioitaessa on todettu, että kohde on nykyisessä käytössään parhaassa ja tuottavimmassa käytössä, joka määritellään todennäköisimmäksi käytöksi joka on fyysisesti mahdollista, tarkoituksenmukaisesti perusteltua, laillista, taloudellisesti toteuttamiskelpoista ja tuottaa korkeimman arvon arvioitavalle kiinteistölle.
Arvion voimassaolo	Tämä arvio on voimassa arviohetkellä ja siitä eteenpäin toistaiseksi edellyttäen, että kiinteistössä tai yleisessä markkinatilanteessa ei tapahdu merkittäviä muutoksia ja että omaisuus luovutetaan vapaaehtoisella kaupalla normaalein kaupan ehdoin.
Arvion rajoitukset	Arviossa ei oteta kantaa irtaimiston, koneiden tai laitteiden arvoon.
Arviokirjan käyttö	Arviokirjan tai sen osan julkaiseminen, viittausten tekeminen siihen tai sen sisältämiin arvioinnin lukuihin ja perusteisiin tai arvioijan nimeen ja ammatillisiin sidonnaisuuksiin on kielletty ilman arvioijan kirjallista lupaa. Arvion tiedot saa kuitenkin julkistaa arvion käyttötarkoituksen mukaisessa yhteydessä.
Arvion laatijat	Markus Itkonen, LKV, KiAT, AKA-yleisauktorisoitu, KHK Kaikki arviossa esitetyt lausunnot perustuvat arvioijan parhaaseen mahdolliseen tietoon. Arvioijalla ei ole eturistiriitoja arvioinnin kohteeseen.

Markkina-arvo

Arvioitavan kohteen markkina-arvo arviointihetkellä on suuruusluokkaa:

XXX euroa

Arvion tarkkuus +/- 10 %.

Kuopiossa 30.7.2018

Sp-Koti | Kallaveden Kiinteistöasiantuntijat Oy LKV



Markus Itkonen

Yrittäjä, LKV, KiAT

Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), yleisauktorisoitu

Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija (KHK)

Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry:n jäsen

TIETOA ARVION LAATIJASTA

KOULUTUS	Tradenomi, Savonia Ammattikorkeakoulu 2006 Laillistetun kiinteistönvälittäjän pätevyys, LKV 2010 Kiinteistönvälitysalan ammattitutkinto, KiAT 2013 Auktorisoitu Kiinteistöarvioija, asuntoauktorisointi AKA (a) 2012 Auktorisoitu Kiinteistöarvioija, yleisauktorisointi AKA (y) 2013 Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija KHK 2013 Säännöllinen jatkokoulutus vuosittain, mm. Kiinteistöalan Koulutuskeskus, Keskuskauppakamari, Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry
-----------------	---

TYÖKOKEMUS KIIINTEISTÖALALLA

Huoneistokeskus Oy 2005, 2007-2011
 Pohjois-Savon OP-Kiinteistökeskus Oy 2011-2014
 Kallaveden Kiinteistöasiantuntijat Oy 2014-

ARVIOINTIKOhteita	Satoja erillisiä arviokirjoja, arviolausuntoja, vuokratasolausuntoja, markkinaselvityksiä, rakennuspaikkaselvityksiä, analyyseja pääasiassa Pohjois-Savon ja Pohjois-Karjalan alueilla.
--------------------------	--

Asunnot:	asunto-osakkeet, kiinteistöt, vapaa-ajanasunnot, kokonaiset asunto-osakeyhtiöt
Maatilat:	kokonaiset maatilat, peltoalueet, maatilojen rakennuskannat
Maa-alueet:	rakennuspaikat, raakamaa, rantarakennuspaikat, tontit
Teollisuus:	teollisuushallit, konehallit, konepajat, teollisuusrakennukset, tuotantotilat
Liiketilat:	liikehuoneistot, liikerakennukset, ostoskeskukset, myymälätilat, kuntosalit, hotellit, hoivakodit, ravintolat, huoltoasemat, lääkäriasemat
Erikoiskohteita:	seurakuntakeskukset, pappilat, kyläkaupat, oppilaitokset, suojelukohdeet

TOIMEKSIANTAJIA	Yritykset, pankit, rakennusliikkeet, asianajajat, yksityishenkilöt, kuolinpesät, kunnat ja kaupungit, kuntayhtymät, seurakunnat, yhdistykset, säätiöt
------------------------	--

Arviokirja

Koritie 6
77700 Rautalampi

Asiakirjasta on poistettu yhtiön
liikesalaisuuden piiriin kuuluvat tiedot
julkisuuslain (621/1999) 24.1 §:n 20.
kohdan nojalla.



Kallaveden Kiinteistöasiantuntijat Oy LKV
Kauppakatu 22 A, 2. krs
70100 Kuopio

TEOLLISUUSKIINTEISTÖN ARVIOKIRJA

PERUSTIEDOT

Arvion tilaaja	Rautalammin kunta / Iiro Lyytinen.
Arvion tarkoitus	Markkina-arvon määrittäminen mahdollista kiinteistön kauppaa varten heinäkuussa 2018.

Markkina-arvo on arvioitu rahamäärä, jolla hyödyke tai vastuu arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. (Kansainväliset arviointistandardit 2013)

Arvion kohde



Arvion kohteena on Rautalammin kunnassa osoitteessa Koritie 6 oleva kiinteistö sillä sijaitsevina rakennuksineen ja liittymineen. Kiinteistötunnus on 686-410-14-12. Kiinteistön pinta-ala on 30.7.2018 päivätyn kiinteistörekisterin mukaan 0,2510 ha.

Omistus ja hallinta	Kiinteistön omistajakasi on kirjattu KOY Oikarilan Teollisuushallit, joka on Rautalammin kunnan omistama kiinteistö-osakeyhtiö. Tilat on vuokrattu kokonaisuudessaan yhdelle vuokralaiselle.
Käyttötapa	Tällä hetkellä kiinteistöllä oleva rakennus on kokonaan vuokralaisten omassa käytössä metalliteollisuuden tuotantotiloina.
Kaavoitus	Kiinteistö sijaitsee Rautalammin kunnan osayleiskaava-alueella. Kaavamerkintä on T, Teollisuus- ja varastoalue.

KOHTEEN YKSILÖINTI

Tontti ja piha-alue	Piha-alue on liikennöitäviltä osiltaan tasainen ja osittain asfaltti- ja osittain hiekkapinnalla. Piha-alueella on parkkialue. Arvion oletuksena on, että arvion kohteen maaperä täyttää viranomaisten maaperän puhtaudelle asetetut vaatimukset eikä se ole saastunut.
----------------------------	--

Sijainti

Kiinteistö sijaitsee Rautalammin kunnassa teollisuusalueella, käytännössä aivan kunnan keskustassa. Etäisyys Kuopioon on n. 67 km ja Jyväskylään n. 100 km.

Rakennuskanta

Rakennuspaikalla sijaitsee teollisuushallirakennus. Rakennusvuosi on 2007. Rakennuksen kerrosala on n. 588 m². Rakennuksen tilat ovat yhdessä kerroksessa ja ne ovat yhtenäistä tuotantotilaa. Rakennus on runkorakenteeltaan betonia, samoin julkisivut. Rakennuksessa on tasakatto huopakatteella. Rakennuksen lämmitysmuoto on hake ja kiinteistöllä on oma lämpökeskus.

Rakennus on kokonaisuudessaan teollisuustilaa. Rakennuksen vapaa korkeus on tuotantotilojen osalta silmämääräisesti arvioiden n. 4-5 metriä.

Tekninen kunto

Rakennus on näkemykseni mukaan sekä sisä- että ulkopuolelta ikäisessään, käyttötarkoitustaan vastaavassa kunnossa. Rakennusta ei ole kuntotarkastettu, joten tyhjentävää arviota rakennuksen kunnosta ei voida antaa. Elinkaariajattelun mukaan rakennus on vielä hyvässä kunnossa, mutta lähivuosien aikana voi olla syytä varautua teknisen puolen peruskorjauksiin. Mahdollisista vahingoista tai vaurioista ei ole tietoa.

ARVIOINTIMENETELMÄT

Arviointimenetelmänä on käytetty tuottoarvomenetelmää. Edustavia vertailukauppoja ei alueen toimitilakohteista ole juurikaan saatavilla, joten kauppa-arvomenetelmän käyttö arviointiperusteena ei ole perusteltua.

Tuottoarvomenetelmää käyttäen kiinteistön markkina-arvo määritetään oletuksella, että kiinteistön ostaa sijoittaja, joka hakee sijoitukselleen tuottoa. Arviointimenetelmänä on käytetty tuotto-arvomenetelmää suoralla pääomituksella. Koska arvioitava kohde on vuokrattu, on laskennassa käytetyt tuotot todelliset ja kulut arvioitu.

ARVONMÄÄRITYS

Oheisessa taulukossa on reitattu arvioitavan kohteen keskeiset ominaisuudet, jotka vaikuttavat lopulliseen arvoon.

Arviointiasteikko on

A hyvä
B keskimääräinen
C heikko.

Kohteen ominaisuudet	
	Koritie 6
Makrosijainti	B
Mikrosijainti	B
Rakennuksen elinkaari	A-B
Rakennuksen laatutaso	A-B
Kehityspotentiaali alueella	B-C
Kehityspotentiaali kiinteistössä	B
Vuokrattavuus	B
Myytävyys	C
Arvonkehitysnäkymät	B-C
Kokonaisreittaus	B

Oheisessa taulukossa on laskettu suoralla pääomituksella laskennallinen, tuottoarvoperusteinen arvo kohteelle.

Taulukko poistettu, JulKL 621/1999 24.1 § 20 k.

Bruttovuokra on toimeksiantajalta saatujen tietojen mukaan 4,58 e/m² ja hoitokuluiksi olen arvioinut 2 e/m². Tilat ovat kokonaisuudessaan vuokrattu yhdelle vuokralaiselle ja näkemykseni mukaan vuokrataso on käytännössä markkinaehtoinen, korkeintaan hyvin pieneen korotukseen voisi olla mahdollisuus. On syytä huomioida, että hoito- ja ylläpitokulut kasvavat rakennuskannan ikääntyessä.

Sijoittajan tuottovaatimus vaihtelee, mutta tällä alueella ja tällä sijainnilla on syytä varautua n. 8-12 % vuotuisen tuottovaatimukseen. Näillä parametreilla laskettuna markkina-arvoksi muodostuu teollisuushallin osalta n. XXX – XXX euroa. Kohde ei kuitenkaan ole välttämättä potentiaalinen sijoituskohde, joten tuottoarvomenetelmän käyttö ainoana arviointimenetelmänä ei välttämättä anna realistista lopputulosta. Vertailukauppoja kauppa-arvomenetelmän käyttöön on olemassa erittäin vähäisesti. Vastaavan kuntaryhmän alueilla toteutuneet edustavat liike/teollisuushallikiinteistöjen kaupat ovat antaneet neliöhinnaksi n. XXX – XXX euroa. Tätä korkeammat neliöhinnat ovat pääsääntöisesti yksittäistapauksia eivätkä ne kuvaa todellisia markkinoita. Näillä parametreilla arvion kohteen arvoksi muodostuu n. XXX – XXX euroa.

MARKKINATILANNE

Rautalampi on noin 3000 asukkaan kunta, joka sijaitsee Pohjois-Savon maakunnassa. Kunta kuuluu Kuopion seutukuntaan. Maakunnan väestömäärä on viime vuosina pysynyt käytännössä ennallaan. Alueella on runsaasti palvelualojen ja paljon myös teollisuuden työpaikkoja. Työpaikkojen määrä on hieman laskenut viime vuosina.

Yleisesti ottaen vastaavan kuntaryhmän alueella ja vertailukelpoisissa kunnissa on toimitilamarkkinoilla tällä hetkellä liikehdintää erittäin vähän.

Koko Pohjois-Savon toimitilamarkkina on melko suppea. Transaktiot ovat pääasiassa vuokrauksia, joskin myös yksittäisiä kauppia on tehty. Vallitsevan taloustilanteen aikana myös sijoittajat ovat enemmän kiinnostuneita pääosin asuntokohteista. Maksuhalukkuus ja –kyky on normaalia heikompi niin vuokraus- kuin ostotilanteessakin. Lisäksi toimitilakiinteistöjen markkina-arvot ovat laskeneet etenkin Kuopion ulkopuolella olevissa tiloissa jo useamman vuoden ajan. Suuntaus on myös ollut selkeästi pinta-alaltaan pienempiin tiloihin. Asuntomarkkinoiden polarisoituminen heijastuu myös toimitilamarkkinoille.

YHTEENVETO

Katselmus	Kohteessa on suoritettu katselmus 11.7.2018 yhdessä liro Lyytisen kanssa. Katselmuksessa käytiin läpi rakennusten kaikki arvioon vaikuttavat tilat.
Saadut tiedot	Arvio perustuu arvion tilaajalta saatuihin tietoihin sekä vastaavanlaisten kohteiden arviointityön mukanaan tuomaan kokemukseen ja ammattitaitoon sekä paikalla suoritettuun katselmukseen. Lisäksi tietoja rakennuksista ja kiinteistöstä on saatu kiinteistörekisteriotteesta sekä kaavaotteesta ja –määräyksistä. Tämä arviokirja on laadittu IVSC:n antamien kansainvälisten arviointistandardien, Keskuskauppakamarin kiinteistöarviointilautakunnan sääntöjen ja Hyvää kiinteistöarviointitapaa koskevien määräyksien mukaan.
Paras ja tuottavin käyttö	Kohdetta arvioitaessa on todettu, että kohde on nykyisessä käytössään parhaassa ja tuottavimmassa käytössä, joka määritellään todennäköisimmäksi käytöksi joka on fyysisesti mahdollista, tarkoituksenmukaisesti perusteltua, laillista, taloudellisesti toteuttamiskelpoista ja tuottaa korkeimman arvon arvioitavalle kiinteistölle.
Arvion voimassaolo	Tämä arvio on voimassa arviohetkellä ja siitä eteenpäin toistaiseksi edellyttäen, että kiinteistössä tai yleisessä markkinatilanteessa ei tapahdu merkittäviä muutoksia ja että omaisuus luovutetaan vapaaehtoisella kaupalla normaalein kaupan ehdoin.
Arvion rajoitukset	Arviossa ei oteta kantaa irtaimiston, koneiden tai laitteiden arvoon.
Arviokirjan käyttö	Arviokirjan tai sen osan julkaiseminen, viittausten tekeminen siihen tai sen sisältämiin arviointiin lukuihin ja perusteisiin tai arvioijan nimeen ja ammatillisiin sidonnaisuuksiin on kielletty ilman arvioijan kirjallista lupaa. Arvion tiedot saa kuitenkin julkistaa arvion käyttötarkoituksen mukaisessa yhteydessä.
Arvion laatijat	Markus Itkonen, LKV, KiAT, AKA-yleisauktoisoitu, KHK Kaikki arviossa esitetyt lausunnot perustuvat arvioijan parhaaseen mahdolliseen tietoon. Arvioijalla ei ole eturistiriitoja arviointin kohteeseen.

Markkina-arvo

Arvioitavan kohteen markkina-arvo arviointihetkellä on suuruusluokkaa:

XXX euroa

Arvion tarkkuus +/- 10 %.

Kuopiossa 30.7.2018

Sp-Koti | Kallaveden Kiinteistöasiantuntijat Oy LKV



Markus Itkonen
Yrittäjä, LKV, KiAT
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), yleisauktorisoitu
Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija (KHK)
Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry:n jäsen

TIETOA ARVION LAATIJASTA

KOULUTUS	Tradenomi, Savonia Ammattikorkeakoulu 2006 Laillistetun kiinteistönvälittäjän pätevyys, LKV 2010 Kiinteistönvälitysalan ammattitutkinto, KiAT 2013 Auktorisoitu Kiinteistöarvioija, asuntoauktorisointi AKA (a) 2012 Auktorisoitu Kiinteistöarvioija, yleisauktorisointi AKA (y) 2013 Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija KHK 2013 Säännöllinen jatkokoulutus vuosittain, mm. Kiinteistöalan Koulutuskeskus, Keskuskauppakamari, Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry
-----------------	---

TYÖKOKEMUS KIIINTEISTÖALALLA

Huoneistokeskus Oy 2005, 2007-2011
 Pohjois-Savon OP-Kiinteistökeskus Oy 2011-2014
 Kallaveden Kiinteistöasiantuntijat Oy 2014-

ARVIOINTIKOhteita	Satoja erillisiä arviokirjoja, arviolausuntoja, vuokratasolausuntoja, markkinaselvityksiä, rakennuspaikkaselvityksiä, analyyseja pääasiassa Pohjois-Savon ja Pohjois-Karjalan alueilla.
--------------------------	--

Asunnot:	asunto-osakkeet, kiinteistöt, vapaa-ajanasunnot, kokonaiset asunto-osakeyhtiöt
Maatilat:	kokonaiset maatilat, peltoalueet, maatilojen rakennuskannat
Maa-alueet:	rakennuspaikat, raakamaa, rantarakennuspaikat, tontit
Teollisuus:	teollisuushallit, konehallit, konepajat, teollisuusrakennukset, tuotantotilat
Liiketilat:	liikehuoneistot, liikerakennukset, ostoskeskukset, myymälätilat, kuntosalit, hotellit, hoivakodit, ravintolat, huoltoasemat, lääkäriasemat
Erikoiskohteita:	seurakuntakeskukset, pappilat, kyläkaupat, oppilaitokset, suojelukohteet

TOIMEKSIANTAJIA	Yritykset, pankit, rakennusliikkeet, asianajajat, yksityishenkilöt, kuolinpesät, kunnat ja kaupungit, kuntayhtymät, seurakunnat, yhdistykset, säätiöt
------------------------	--

12.9.2018

**Etenemismalli Kiinteistö Oy
Oikarilan Teollisuushallit – yhtiöstä**

Asiakirjasta on poistettu yhtiön
liikesalaisuuden piiriin kuuluvat tiedot
julkisuuslain (621/1999) 24.1 §:n 20.
kohdan nojalla.



Vastaanottaja Rautalammin kunta

Pvm 12.9.2018

Etenemismalli Kiinteistö Oy Oikarilan Teollisuushallit – yhtiöstä

1 Perustiedot Kiinteistö Oy Oikarilan Teollisuushallit – yhtiöstä

Kiinteistö Oy Oikarilan Teollisuushallit – yhtiön ("yhtiö") toimialana on omistaa kiinteistöyhtiön osakkeita sekä rakennuttaa ja vuokrata teollisuus- ja yritystiloja. Yhtiön koko osakekannan (405 osaketta) omistaa Rautalammin kunta. Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön vähimmäisosakepääoma on 120.000 EUR ja enimmäisosakepääoma 480.000 EUR, joiden rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestyksestä muuttamatta. Yhtiön osakkeen nimellisarvo on 1.000 EUR. Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiöön ei sovelleta asunto-osakeyhtiölakia.

Yhtiön hallituksen toimintakertomuksen (tilikausi 1.1.2017–31.12.2017) mukaan yhtiön omistamat teollisuushallit (2 kpl) olivat vuokrattuina koko vuoden ajan, eikä yhtiö laskuttanut omistajalta vuokravastiketta tyhjiillään olleista tiloista. Yhtiön omistamat kaksi (2) teollisuushallia sijaitsevat erillisillä kiinteistöillä, kiinteistötunnukset: 686–410-14-8 Rautakulma ja 686–410-14-12 Rautaoikari.

1.1 Halli 1

Yhtiön antamien tietojen mukaan halli 1 [Rautakulma, 0,7800 ha] on rakennettu vuonna 2004 (otettu käyttöön 25.10.2004). Halli 1:n tiloissa on yhtiön antamien tietojen mukaan 7 vuokralaista, joista yhden vuokrasopimus on päättymässä syyskuussa 2018. Halli 1 on yhtiön antamien tietojen mukaan kokonaisuudessaan vuokrattu eri toimialojen tuotantotiloiksi, kiinteistö sijaitsee Rautalammin kunnan osayleiskaava-alueella, kaavamerkintä on T, teollisuus- ja varastoalue.

Halli 1:stä laaditun arviokirjan per 30.7.2018 mukaan rakennuksen kerrosala on n. 1621 m², rakennuksen tilat ovat kahdessa kerroksessa, rakennus on runkorakenteeltaan betonia, rakennuksen katto on harjakatto peltikatteella. Rakennuksen lämmitysmuoto on hake ja kiinteistöllä on oma lämpökeskus. Rakennuksessa on teollisuus- ja varastotilaa sekä toimisto- ja sosiaalitiloja sekä teknistä tilaa. Arviokirjan mukaan rakennus on sekä sisä- että ulkopuolelta ikäisessään, käyttötarkoitustaan vastaavassa kunnossa. Edelleen arviokirjan mukaan rakennusta ei ole kuntotarkastettu, joten arviokirjassa ei anneta tyhjentävää arviota rakennuksen kunnosta. Arviokirjassa kuitenkin todetaan, että elinkaariajattelun mukaan rakennus on vielä hyvässä kunnossa, mutta lähivuosien aikana voi olla syytä varautua teknisen puolen peruskorjauksiin. Arviokirjan mukaan mahdollisista vahingoista tai vaurioista ei ole tietoa.

Arviokirjan mukaan hallin markkina-arvo olisi n. XXX–XXX euroa (tuottoarvomenetelmä). Arviokirjan mukaan kohde ei kuitenkaan ole välttämättä ole potentiaalinen sijoituskohde, joten tuottoarvomenetelmän käyttö ainoana arviointimenetelmänä ei anna välttämättä realistista kuvaa. Vertailukauppoja kauppa-arvomenetelmän käyttöön on olemassa erittäin vähän. Vastaavan kuntaryhmän alueilla toteutuneet edustavat liike/teollisuushallikiinteistöjen kaupat ovat antaneet neliöhinnoiksi n. XXX–XXX euroa. Tätä korkeammat neliö hinnat ovat pääsääntöisesti yksittäistapauksia eivätkä ne kuvaa todellisia markkinoita. Em. parametreillä arviokirjassa on arvioitu hallin arvoksi

n.XXX–XXX euroa. Arviokirjassa hallin markkina-arvon on arviointihetkellä arvioitu olevan XXX euroa.

Edelleen arviokirjan mukaan yleisesti ottaen vastaavan kuntayhtymän alueella ja vertailukelpoisissa kunnissa on toimitilamarkkinoilla tällä hetkellä liikehdintää erittäin vähän. Koko Pohjois-Savon toimitilamarkkina on melko suppea, transaktiot ovat pääasiassa vuokrauksia pois lukien yksittäiset kaupat. Vallitsevan taloustilanteen aikana myös sijoittajat ovat enemmän kiinnostuneita pääosin asuntokohteista. Maksuhalukkuus ja – kyky on normaalia heikempi niin vuokraus kuin ostotilanteessakin. Lisäksi toimitilakiinteistöjen markkina-arvot ovat laskeneet etenkin Kuopion ulkopuolella olevissa tiloissa jo useamman vuoden ajan. Suuntaus on myös ollut selkeästi pinta-alaltaan pienempiin tiloihin. Asuntomarkkinoiden polarisoituminen heijastuu myös toimitilamarkkinoille. Arviokirjan mukaan kohdetta arvioitavissa on todettu, että kohde on nykyisessä käytössään parhaassa ja tuottavimmassa käytössä, joka määritellään todennäköisimmäksi käytöksi joka fyysisesti mahdollista, tarkoituksenmukaisesti perusteltua, laillista, taloudellisesti toteuttamiskelpoista ja tuottaa korkeimman arvon arvioitavalle kiinteistölle. *(Huom. viittaukset arviokirjaan tehty huomioiden arviokirjan rajoitukset sekä sen, että tämä etenemismalli tulee vain pääosakkaan käyttöön.)*

Hallissa 1 vuokralaisina ovat yhtiön ilmoituksen mukaan seuraavat toimijat:

Tiedot vuokralaisista poistettu, JulkL 621/1999 24.1 §:n 20 k.

1.2 Halli 2

Halli 2 [Rautaoikari, "Koritie", 0,2510 ha] on rakennettu vuonna 2007 (otettu käyttöön 4.6.2007), rakennuksen kerrosala on n. 588 m². Halli on vuokrattu kokonaan yhdelle vuokralaiselle (XXX) vuokralainen käyttää hallia metalliteollisuuden tuotantotiloina. Vuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika on alkanut 1.7.2007, vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi ja molemminpuolinen irtisanomisaika on 6 kuukautta. Kuukausittaisen vuokran lisäksi vuokralainen vastaa vuokrasopimuksen mukaisesti kaikista rakennuksen ja kiinteistön käyttöön liittyvistä maksuista kuten esimerkiksi lämmityksestä, sähköstä, jätehuollosta sekä vedestä ja jätevedestä aiheutuvista maksuista, sekä muista normaaleista rakennuksen käyttöön liittyvistä kustannuksista. Vuokralainen maksaa lisäksi mahdollisen kaukolämmön liittymismaksut sekä tekee kaikki tarvittavat verkkosopimukset. Vuokrasopimuksen 4.4. kohdan mukaan ko. sopimusta noudatetaan niin kauan, kunnes vuokraohteen lopulliset rakennuskustannukset on selvitetty laaditun esisopimuksen mukaisesti, jonka jälkeen vuokra määräytyy tehdyn selvityksen mukaisesti. Vuokran määrä on ollut 3.061,76 euroa kuukaudessa vuokrasuhteen alkaessa.

Kiinteistö sijaitsee Rautalammin kunnan osayleiskaava-alueella, kaavamerkintä on T, teollisuus- ja varastoalue. Rakennuksen tilat ovat yhdessä kerroksessa ja ne ovat yhtenäistä tuotantotilaa. Rakennus on runkorakenteeltaan betonia, rakennuksessa on tasakatto huopakatteella. Rakennuksen lämmitysmuoto on hake ja kiinteistöllä on oma lämpökeskus. Rakennus on arviokirjan mukaan sekä sisä- että ulkopuolelta ikäisessään, käyttötarkoitustaan vastaavassa kunnossa (rakennusta ei kuitenkaan ole kuntotarkastettu, joten arviokirjassa ei voida antaa rakennuksen kunnosta tyhjentävää arviota). Elinkaariajattelun mukaan rakennus on vielä hyvässä kunnossa, mutta lähivuosien aikana voi olla syytä varautua teknisen puolen peruskorjauksiin. Arviokirjan mukaan rakennuksen mahdollisista vahingoista tai vaurioista ei ole tietoa. Tuottoarvomenetelmän mukaisesti arvioitu hinta rakennukselle on noin XXX–XXX. Vertailukauppanimetelmän osalta arviokirjan mukaan hinnaksi on arvioitu n. XXX–XXX euroa. Arviokirjassa on samat perustelut toimitilojen markkinatilanteesta sekä rakennuksen käyttötarkoituksesta kuin 1 hallin arviokirjassa. Arviokirjassa rakennuksen markkina-arvoksi on arvioitu XXX euroa. *(Huom. viittaukset arviokirjaan tehty huomioiden arviokirjan rajoitukset sekä sen, että tämä etenemismalli tulee vain pääosakkaan käyttöön.)*

Yhtiön hallituksen toimintakertomuksen mukaan yhtiö on yrittänyt tilikauden 2017 aikana myydä Koritien hallin / halli 2, mutta hallista saatu tarjous ei ole johtanut jatkoneuvotteluihin ostajan kanssa.

1.3 Kiinteistöihin kohdistuvat kiinnitykset

Rautaoikariin kohdistuu rasiustodistuksen per 4.9.2018 mukaan kolme (3) 17.1.2003 päivättyä 100.000 EUR kiinnitystä (yhteensä kiinnityksiä siis 300.000 EUR), joissa kaikissa on panttikirjan saajana Rautalammin Osuuspankki.

Rautakulmaan kohdistuu rasiustodistuksen per 4.9.2018 mukaan kolme (3) 3.8.2004 päivättyä 100.000 EUR kiinnitystä (yhteensä kiinnityksiä siis 300.000 EUR), joissa kaikissa on panttikirjan saajana Rautalammin Osuuspankki.

Yhtiön antaman tiedon mukaan em. panttikirjat ovat vakuutena 70.000 euron tililuotolle (luoton antaja Rautalammin Osuuspankki)

Lisäksi yhtiön tilinpäätöksen 2017 mukaan Rautakulman panttikirjat ovat vakuutena Rautalammin Osuuspankille lainasta n:o FI57 5389 0783 6258 74, jota on jäljellä tilinpäätöksen per 2017 mukaan 187.642,40 euroa.

2 Pääomitus

Yhtiön omaa pääomaa voidaan vahvistaa tekemällä vastikkeeton pääomasijoitus joko yhtiön osakepääomaan tai sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Yksinkertaisin ja nopein tapa toteuttaa pääomasijoitus on tehdä se yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tai muuhun vapaan oman pääoman rahastoon.

Hallitus päättää yhtiön osalta pääomasijoituksesta. Hallituksen päätös tehdään normaalissa järjestyksessä, jos yhtiöjärjestyksestä ei muuta johdu. Pääomasijoitusta koskevassa päätöksessä on mainittava a) pääomasijoituksen määrä ja b) miten ja milloin sitä tarkoittava maksu tapahtuu tai voidaan toimeenpanna.

Pääomasijoitusta koskevaa päätöstä ja itse pääomasijoitusta ei rekisteröidä kaupparekisteriin.

Yhtiön pääomittamisessa on tärkeää huomioida valtioneukia koskeva EU:n lainsäädäntö. Valtioneuki määritellään Euroon unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 artiklan 1. kohdassa. Tukitoimenpide on katsottava valtioneuksi, jos se täyttää seuraavat tunnusmerkit:

1. toimenpide tai tuki myönnetään valtion, kunnan tai muun julkisyhteisön varoista;
2. toimenpide vääristää kilpailua suosimalla jotain tuensaajaa;
3. toimenpide on valikoiva eli se kohdistuu tiettyyn yritykseen ja
4. toimenpide saattaa vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

"Kilpailua vääristävä vaikutus" ja "vaikutus jäsenvaltioiden väliseen kauppaan" -tunnusmerkit täyttyvät käytännössä aina, kun tuen määrä ylittää 200.000 euroa kolmen verovuoden aikana (ns. de minimis-sääntö).

Korkein hallinto-oikeus (KHO) on antanut 17.12.2015 päätöksen (KHO 2015:180) liittyen valtioneukiin ja EU:n lainsäädäntöön. Jos yhtiön omaa pääomaa vahvistetaan tekemällä pääomasijoitus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (SVOP) on tärkeää muistaa päätöstä tehtäessä ja toimenpidettä hyväksyttäessä em. SEUT 107 artiklan säännökset sekä em. KHO:n ratkaisu, jotta pysytään de minimis-säännön periaatteiden puitteissa. Käsityksemme mukaan pääomasijoitusta koskevaa päätöstä tehtäessä tulisi huomioida ainakin seuraavat seikat:

Päätöksen perustelut tulee olla huolellisesti laadittuja. Tämä tarkoittaa sitä, että päätös tulee olla perusteltavissa siten, että kunta toimii yksityisen sijoittavan tavoin. Pääomasijoitusta tehtäessä tulee pohtia, sitä olisiko ennustettavissa olevien kannattavuusnäkömien perusteella toimiva yksityinen osakkeenomistaja - jos ei oteta huomioon yhteiskunnallisia, aluepolitiikkaan liittyviä sekä alakohtaisia tekijöitä - tehnyt samanlaisissa olosuhteissa kyseisen kaltaisen pääomasijoituksen. Jos julkisen sijoittajan pääomasijoituksissa ei lainkaan oteta huomioon edes pitkän aikavälin kannattavuusnäkömiä, kyseisiä sijoituksia on pidettävä SEUT 107 artiklassa tarkoitettuna tukena. Päätökseen on siis oleellista sisällyttää arvio kannattavuudesta ja vuokraustoiminnasta saatavista tuotoista sekä sijoitukseen liittyvä tuotto-odotus. Käsityksemme mukaan tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että päätöstä laadittaessa tulee

perustella huolellisesti miksi ko. pääomasijoitus tehdään ja olisiko ns. normaali yksityinen osakkeenomistaja toiminut samoin. Tätä voidaan käsityksemme mukaan perustella mm. sillä, että pääomasijoituksen tekeminen yhtiöön on välttämätöntä, jotta yhtiö tulevaisuudessa olisi vakavarainen ja mahdolliset pääomittamista seuraavat rakennejärjestelyt voitaisiin toteuttaa.

Unionin tuomioistuimen oikeuskäytännön perusteella kaupungin pääomasijoitus omistamaansa kiinteistöyhtiöön voi muodostaa SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitetun valtiontuen. Päätöstä tehtäessä on muistettava arvioida pääomasijoituksen luonne suhteessa unionin valtiontukisääntöihin. Jotta kunta pysyisi de minimis -säännön puitteissa, niin käsityksemme mukaan päätöksestä tulee ilmetä, että kunta on ennen päätöksen tekemistä selvittänyt valtiontukimääräykset ja -säännökset pääomittamiseen liittyen. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että asiaan on pakko ottaa kantaa, jotta kunta pysyy de minimis -säännön puitteissa ja valtiontukimääräysten ja -säännösten soveltuminen voidaan sulkea pois.

Jotta valtiontuen edellytysten täytyminen voitaisiin sulkea pois, tulee päätöksessä ottaa kantaa myös siihen, onko pääomasijoituksella mahdollisesti kilpailua vääristävä vaikutus ja onko sillä vaikutusta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Tämä tarkoittaa sitä, että päätöstä tehtäessä on syytä mainita kilpailutilanne kunnan alueella sekä mahdolliset vaikutukset jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Yhtiöltä saamiemme tietojen mukaan kunnan alueella ei käytännössä ole muita yhtiön kanssa vastaavaa liiketoimintaa harjoittavia yhtiöitä, joten lähtökohtaisesti pääomasijoitus ei olisi omiaan vääristämään kilpailua.

3 Yhtiön muuttaminen keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi

Yhtiön muuttaminen keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi tapahtuu yhtiön yhtiöjärjestyksestä muuttamalla, yhtiöjärjestyksessä yhtiön yhtiöjärjestykseen lisätään huoneistoselitelmiä. Lisäksi yhtiöjärjestykseen on käsityksemme mukaan lisättävä lausekkeet vastikkeen määräytymisestä sekä arvonalisäverovastikkeesta.

Yhtiöjärjestyksimuutos voidaan tehdä osakkaan yksimielisellä päätöksellä noudattamatta OYL:n säännöksiä yhtiökokouksen koolle kutumisesta. Yhtiökokouksen päätös ja muutettu yhtiöjärjestys lähetetään rekisteröitäväksi kaupparekisteriin.

Yhtiöjärjestyksimuutoksen jälkeen yhtiön on tehtävä päätökset yhtiölle maksettavien vastikkeiden määrästä. Em. muutoksen jälkeen myös vuokrasopimukset on siirrettävä yhtiöltä kunnalle osakkeiden omistajana.

Käsityksemme mukaan muutoksen jälkeen yhtiön osakkeita voidaan helpommin myydä esimerkiksi nykyisille vuokralaisille tai ulkopuolisille (muutettavassa yhtiöjärjestyksessä yhtiön osakkeille siis yksilöidään osakkeiden tuottamat oikeudet hallinnoida tiloja huoneistoselitelmiä mukaisesti).

Muutoksen jälkeen on myös mahdollista päivittää vuokrasopimuksia siten, että vuokrasopimukseen lisätään vuokralaisille oikeus esimerkiksi vuosittain ostaa yhtiön osakkeita (samalla esim. alentaa vuokran määrää).

4 Yritysjärjestelyt – jakautuminen – hallin osakkeiden myynti

Yhtiö voi pääomittamisen jälkeen harkita tulevaisuudessa myös yritysrakenteiden muuttamista jakautumalla. Jakautumisen jälkeen halli 1 ja halli 2 muodostaisivat kumpikin oman keskinäisen kiinteistöosakeyhtiönsä. Käsityksemme mukaan järjestelyllä voisi helpottaa tulevaisuudessa hallin osakkeiden myyntiä joko kokonaan tai osittain. Huom. mahdollisena vaihtoehtona pääomittamisen

jälkeen on myös jakautumisprosessin suorittaminen heti ilman että yhtiötä ensin muutetaan keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi (jakautumisen jälkeen/sen yhteydessä voidaan tehdä muutos/muutokset keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi).

Jakautuminen vaatii osakeyhtiölain mukaan ensinnäkin jakautumissuunnitelman sekä hallituksen kokouksen päätöksen jakautumisen hyväksymisestä. Jakautumissuunnitelman tulee sisältää ehdotus varojen ja velkojen jakautumisesta sekä selvitys jakautuvan yhtiön varoista, veloista ja omasta pääomasta, vaikutuksesta vastaanottavan yhtiön taseeseen ja kirjanpitoimenetelmästä. Tilintarkastajan lausunto tulee liittää jakautumissuunnitelman liitteeksi. Lisäksi jakautumiseen vaaditaan yhtiökokouksen päätös, joka voidaan tehdä samaan aikaan kuin hallituksen päätös. Jakautumisessa tulee tehdä ilmoitukset velkojille jakautumisesta. Tämän jälkeen vaaditaan jakautumisen täytäntöönpanoilmoitus. Täytäntöönpanoilmoituksessa tulee olla hallituksen ja toimitusjohtajan vakuutukset sekä tilintarkastajan todistus vastaanottavien yhtiöiden omasta pääomasta ja lausunto selvityksestä koskien jakautuvan yhtiön varoja, velkoja ja omaa pääomaa sekä vaikutuksesta vastaanottavan yhtiön taseeseen ja kirjanpitoimenetelmästä. Tämän jälkeen jakautuminen tulee voimaan. Kokonaisuudessaan jakautumisprosessiin menee aikaa noin 4-5 kuukautta.

5 Yhtiön purkaminen kunnan taseeseen sekä insolvenssioikeudelliset toimenpiteet

5.1. Yhtiön purkaminen kunnan taseeseen

Käsityksemme mukaan kunnan vuokratessa toimitiloja ulkopuolisille toimijoille katsotaan kunnan toimivan markkinoilla, jolloin em. toiminta kuuluu lähtökohtaisesti myös yhtiöittämisveloitteen piiriin. Toisaalta mikäli vuokraustoiminnan katsottaisiin täyttävän luonnollisen monopolin kriteeristöt (*Kuntalain 126 §:n 5 kohdan mukaan kunta ei hoida tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla jos kunnan toiminta perustuu lakiin perustuvaan monopoliasemaan tai muodostaa luonnollisen monopolin tai tuottaa välittömästi näihin liittyviä palveluja*), voisi yhtiöittämisveloite olla vältettävissä. Tässä on kuitenkin huomioitava se, että em. tilanteeseen pääseminen vaatisi laajaa selvitystyötä, jotta pystyttäisiin varmentamaan se, ettei kunnan toiminta olisi markkinoilla toimimista (vaatii muun muassa markkinatilanteen laajan kartoittamisen). Lisäksi myös mahdolliset jatkossa tapahtuvat muutokset kunnan alueella tapahtuvassa vuokraustoimintakentässä voivat laukaista kunnalle veloitteen yhtiöittää toiminta.

5.2. Saneeraus vaihtoehtona

Juridisesti tarkastellen ei käsityksemme mukaan olisi estettä sille, että yhtiö hakeutuisi saneerausmenettelyyn mikäli yhtiö täyttäisi saneerausmenettelylaissa esitetyt kriteeristöt saneerausmenettelyn aloittamiselle. Saneerausmenettely on kuitenkin prosessina kallis ja raskas, eikä se yhtiön tilanteessa todennäköisesti toisi toivottua tulosta, sillä yhtiön suurimmat ongelmat ovat sen pääoman rakenteessa eivätkä yhtiön toiminnan kannattavuudessa. Saneerausohjelmassa mahdollinen ja käytännössä ainoa tervehdyttämistoimi olisi käytännössä yhtiön velkapääoman leikkaus, johon velkojat eivät todennäköisesti suostuisi johtuen velkojen vahvoista vakuuksista. (Saneerausmenettelyssä vakuusvelkaa ei voida leikata alle vakuuden kattaman arvon).

Saneerausmenettelyn osalta on myös syytä huomioida se, että saneeraus ei lähtökohtaisesti vaikuta takaajan (eli kunnan) asemaan. Yhtiön velkojat voivat saneerausmenettelystä huolimatta vaatia kunnalta takaajana täysimääräistä maksua joka tapauksessa. Imagohaitat kunnalle olisivat ko. vaihtoehdossa varsin ilmeisiä.

5.3. Konkurssi vaihtoehtoina

Juridisesti tarkastellen ei käsityksemme mukaan olisi estettä sille, että yhtiö hakeutuisi itse konkurssiin. Konkurssiin hakeutuminen ei kuitenkaan käsityksemme mukaan olisi kunnan kannalta järkevää johtuen kunnan takausvastuusta. Lisäksi imagohaitat kunnalle olisivat myös ko. vaihtoehdossa ilmeisiä.

6 Yhteenveto

Käsityksemme mukaan yhtiön taloudellisen tilanteen tasapainottamiseksi suositeltavat toimenpiteet ovat seuraavat:

- 1 pääomittaminen
- 2 yhtiön muuttaminen keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi
- 3 mahdolliset yritysjärjestelyt (huom. mahdollista myös suorittaa jakautumisprosessi ennen 2. kohdassa esitettyä toimenpidettä) ja osakekaupat

Esitän, että

Pvm	Liite nro
11k	
K.hall.	2017
K.vait.	27.11.2018 4

kuusy velkatekijä tuodaan valtuusto
hallinnassa pän kettäator aiemman
tuoden pöydälle pannen pöydälle.

Velkatekijä 2018 kuusy uusi minen
tuodaan pän kettäator valtuustoon.
eniten