

Pyhäjoen Teollisuusyhtiö Oy:n omistajaohjaus / Ollinmäen hallihanke

Khall 17.12.2025

183/00.04.02/2025

Rakennusteollisuuden toimialan yritys on ilmaissut kiinnostuksensa siirtää toimintansa uusiin toimitiloihin Pyhäjoelle. Yhtiön tilantarve on n. 1.500 m² ja yhtiön oman kartoituksen perusteella ns. best-halli-tyyppinen teollisuushalli olisi sille sopiva ja tällaisen hallin rakennuskustannus olisi n. 1,0 m€.

Alustava hahmotelma rahoitus-/järjestelymalliksi:

- kunta myöntäisi Teollisuusyhtiölle antolainan
- kunta vuokraa Teollisuusyhtiölle tontin Ollinmäeltä
- Teollisuusyhtiö ja yritys sopivat lunastus-/vuokrasopimuksesta
- Teollisuusyhtiö varmistaa, että sopimuksen vuokrataso täyttää EU:n valtiontukisääntöjen mukaisen markkinaehtoisuuden.

Teollisuusyhtiön hallitus on käsitellyt asiaa 20.10.2025 pitämässään kokouksessa, jossa hallitus antoi vastauksensa konsernijohtoon antamaan toimeksiantoon mainitun toimitilahankkeen osalta.

Tällöin Teollisuusyhtiön hallitus totesi mm.

- Teollisuusyhtiön taloudellinen tilanne on haasteellinen, eikä yhtiöllä ole omia taloudellisia puskureita, jonka vuoksi rakennushankkeen toteuttaminen koko investoinnin kattavalla lyhennysohjelmallisella velkakirjaluotolla sisältää yhtiön kannalta riskejä.
- Teollisuusyhtiön perustehtävää kuitenkin on elinkeinoelämän ja teollisuuden hankkeiden edistäminen, eikä kunnassa ole vapaana tarvittavan kokoista vuokrattavaa hallitilaa.
- On tarpeen varautua siihen, että suunnitellun rakennushankkeen kokonaiskustannusarvio tontin kauppahinta sekä sähkö- ja vesiliittymät huomioiden on 1,1–1,3 m€. Teollisuusyhtiön tulee kilpailuttaa hanke ja todelliset rakennuskustannukset selviävät vasta kilpailutuksen perusteella.

- Rakennushanketta voitaisiin ryhtyä edistämään, mikäli kunta voisi sitoutua rahoittamaan Teollisuusyhtiötä 100 % antamalla velkakirjaluoton sekä myöntämällä oman pääoman ehtoisen rahoituksen Teollisuusyhtiön pääomarakennetta vahvistamaan.

Valtuuston Teollisuusyhtiölle asettamat tavoitteet v. 2025
talousarviossa ja taloussuunnitelmassa 2025–2027 ovat seuraavat:

- Yritystoiminnan kehittäminen: Pyhäjoen Teollisuusyhtiö osallistuu järkeviin ja kannattaviin yritystilahankkeisiin
- Toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet:
 - Yhtiö varautuu käynnistämään neuvottelut toimitilojen hankkimiseksi yrityksen käyttöön.
 - Teollisten toimitilojen mahdollinen rakentaminen tapahtuu valtatie 8:n varrelle kaavoitettuun Ollinmäen yrityskylään.
 - Muut toimitilahankkeet tarkistellaan tapauskohtaisesti.
 - Kunta voi tukea investointeja omavelkaisilla takauksilla/lainoituksella.

Pyhäjoen Teollisuusyhtiön ehdotus:

Teollisuushallihankkeen osalta on laadittu luonnokset tontin vuokrasopimuksesta, kunnan ja Teollisuusyhtiön välisestä velkakirjasta ja sopimuksesta koskien sijoitusta SVOP-rahastoon, Teollisuusyhtiön ja yrityksen välisestä esisopimuksesta sekä Teollisuusyhtiön ja yrityksen välisestä vuokra- ja lunastussopimuksesta. Kaikki em. luonnokset ovat oheismateriaalina. Luonnokset ovat osin suuntaa antavia joidenkin yksityiskohtien vielä puuttuessa, minkä vuoksi mm. oikeudellinen tarkistus tehtäisiin vasta myöhemmin.

Teollisuusyhtiö vuokraisi ja myöhemmin ostaisi kunnalta Ollinmäen yrityskylän alueelta kaksi yritystonttia, jolloin saataisiin käyttöön riittävän kokoinen alue teollisuushallin ja oheistoimintojen tarpeeseen. Rakennushankkeen alustavaksi kokonaiskustannukseksi arvioidaan 1,1–1,35 m€.

Hankkeesta on pyydetty juridinen arvio, joka on myös oheismateriaalina.

Teollisuusyhtiön näkökulmasta hankkeen riskinä on yrityksen maksukyky pitkän sopimusajan aikana. Yrityksen laatimien liikevaihto- ja tulosenusteiden toteutuessa sillä olisi edellytykset selviytyä luonnostellun vuokra- ja lunastussopimuksen mukaisista velvoitteistaan. Kunnalle hankkeen kokonaisrahoittajana muodostuisi luottoriski, jonka hallitsemiseksi Teollisuusyhtiö tarjoaisi kunnalle vakuudeksi teollisuushalliin ja tontteihin kiinnitetyt panttikirjat koko velkakirjaluoton määrälle.

Hankkeen rahoitukseksi tultaisiin aikanaan hakemaan Pyhäjoen kunnalta n. 1,1 m€:n velkakirjalainaa sekä pyytämään kunnalta n. 250.000 €:n suuruista, Teollisuusyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tehtävää sijoitusta (SVOP-sijoitus) vahvistamaan yhtiön pääomarakennetta.

Teollisuushalli vuokrattaisiin yritykselle oheismateriaalin mukaisella lunastus- ja vuokrasopimuksella, jonka osalta Teollisuusyhtiö varmistaisi, että sopimuksen vuokrataso täyttää EU:n valtioneuvoston päätösten mukaisen markkinaehtoisuuden.

Hankkeen valmistelun jatkamiseksi Teollisuusyhtiön hallitus viittaa 20.10.2025 antamaansa vastaukseen ja pyytää konserniohjeen mukaisesti kunnanhallituksen omistajaohjausta teollisuushallihankkeesta ja samalla kannanottoa siihen, voisiko kunta rahoittaa Teollisuusyhtiötä sen ehdottamalla tavalla.

Oheismateriaalit

1. Tontin vuokrasopimus - luonnos
2. kunnan ja Teollisuusyhtiön välinen velkakirja -luonnos
3. sopimus sijoituksesta SVOP-rahastoon – luonnos
4. Teollisuusyhtiön ja Yrityksen välinen esisopimus -luonnos
5. Teollisuusyhtiön ja Yrityksen välinen vuokra- ja lunastussopimus – luonnos
6. juridinen arvio – valtioneuvoston päätösten huomioon

Pyhäjoen konserniohjeen kohdan 2.10 mukaisesti Pyhäjoen Teollisuusyhtiö Oy:n on hankittava konsernjohdon kanta ko. asiaan.

Ehdotus:

Kunnanhallitus hyväksyy Pyhäjoen Teollisuusyhtiö Oy:n hallituksen ehdotuksen.

Päätös: