

## **YRITYSTILOJEN TOTEUTTAMINEN KARSTULASSA**

**Karstulan kunnanvaltuusto on kokouksessaan 4.2.2002 päättänyt, miten Karstulan kunta voi tukea yritystilojen toteuttamista Karstulassa. Tätä ohjetta on päivitetty Kehittämisyhtiö Karstulanseutu Oy:n hallituksessa 21.10.2015, kunnanhallituksessa 7.12.2015 ja kunnanvaltuusto on hyväksynyt ohjeen 14.12.2015.**

### **Yritystilojen toteuttamisen pelisäännöt**

Yritystiloilla tässä ohjeessa tarkoitetaan tiloja, jotka tulevat yrityskäyttöön ja ovat yrityksen omistuksessa tai yrityksen päätösvallassa olevan kiinteistöyhtiön omistuksessa. Jälleenvuokrattavaksi tarkoitettuihin tiloihin tukea ei voida myöntää.

Kilpailullisista syistä tukea ei pääsääntöisesti voida myöntää:

- vähittäis- ja tukkukaupoille tai Internet-pohjaisille verkkokaupoille
- ravitsemistoimintaan (pl. toiminta osana laajempaa matkailuhanketta)
- yksityishenkilöille kuluttajapalveluja tarjoaville yrityksille
- liikenteen toimialan investointeihin
- sosiaali- ja terveysalan investointeihin (mm. päivä- ja hoivakodit, vanhuspalvelut)

### **1. YRITYKSEN TOTEUTTAMA TUOTANTOTILARAKENTAMINEN**

Tuotantotilan rakentaa yritys. Yritys saa rakentamiseen mahdollisesti myönnettävän investointituen.

#### **KUNNAN TOIMENPITEET**

Suunnitteluapu

- Kunta voi antaa hankkeelle suunnitteluapua määrän, joka vastaa enintään 2 % / hankkeen toteutuskustannuksista, kuitenkin enintään 10 000 €. Yrittäjä maksaa suunnittelusta aiheutuneet laskut kokonaisuudessaan. Tukena voidaan maksaa 70 % hyväksyttävistä suunnittelukustannuksista. Tuki maksetaan jälkikäteen, yrittäjän esittämiä tositteita vastaan.

- Suunnitteluapua haetaan ennen hankkeen aloittamista Kehittämisyhtiö Karstulanseutu Oy:ltä, jonka hallitus tekee esityksen tuen myöntämisestä kunnanjohtajalle. Kunnanjohtaja tekee päätöksen tuesta kustannusarvion perusteella. Lopullinen tukisumma määritellään maksatuksen yhteydessä tositteiden perusteella.

- Suunnitteluapu on de minimis -ehtoista tukea. De minimistä voidaan myöntää enintään 200 000 euroa 3 vuoden aikana. Määrään lasketaan mukaan kaikki yrityksen saamat de minimis -ehtoiset tuet. Lähtökohtana on, että jos yritys on esimerkiksi enemmistöomistuksen tai muunlaisen määräysvallan kautta sidossuhteessa yhteen tai useampaan yritykseen tarkastellaan kyseistä yrityskokonaisuutta de minimis -tukikumulaation kannalta yhtenä yrityksenä. Yritys on vastuussa siitä, ettei de minimis -tuet ylitä tarkastelujakson aikana.

- Suunnitteluapua ei voi saada hankkeeseen, jonka suunnittelukuluihin saadaan muuta julkista tukea.

### **2. OSAOMISTUSRAKENTAMINEN**

Tuotantotilan toteuttaa kiinteistöyhtiö. Kiinteistöyhtiö saa rakentamiseen mahdollisesti myönnettävän investointituen. Kiinteistöyhtiön osakkaina ovat yritys / yrittäjä sekä kunta siten, että kunta on yhtiön enemmistöosakas niin kauan, kun yhtiöllä on kunnan myöntämää rahoitusta. Kunta irrottautuu yhtiön omistuksesta erillisen suunnitelman mukaisesti.

Kiinteistöyhtiön omarahoitusosuus muodostuu osakepääomasta. Yhtiön osakepääoman on oltava hankkeen kokonaisuus huomioiden tarkoituksenmukainen.

Kiinteistöyhtiön ja yrityksen välille laaditaan tiloista vuokrasopimus. Kiinteistöyhtiön tulee sovittavilla vuokraehdoilla yhtiönä kyettävä vastaamaan velvoitteistaan.

## **KUNNAN TOIMENPITEET**

### Osakepääoma

- Kunta merkitsee kiinteistöyhtiön osakepääomasta vähintään 51 % ja enintään 75 %. Yrittäjäosakkaalle annetaan osakassopimuksella oikeus lunastaa kunnan osakkeet itselleen osakassopimuksessa tarkemmin määriteltävin edellytyksin.

### Laina ja/tai takaus

- Kunta myöntää yhtiön rakennushankkeelle lainan/takauksen, jonka määrä on kokonaisuus huomioon ottaen tarkoituksenmukainen.
- Lainan takaisenmaksuaika sovitaan kokonaisuus huomioon ottaen tapauskohtaisesti erikseen.
- Korkotavoite määritellään tapauskohtaisesti erikseen. Lainan korko tulee olla markkinaehtoinen.

### Vakuus

- Lainan/takauksen vakuudeksi kunta saa haltuunsa kiinteistökiinnityksiä 1,2 kertaa lainamäärä tai muun riittävän vakuuden.

## **3. KUNNAN VUOKRATILA**

Tuotantotilan toteuttaa kunta. Kunta saa toteuttamiseen mahdollisesti myönnettävän investointituen. Yritys tekee kunnan kanssa vuokrasopimuksen tiloista. Vuokrasopimuksen minimiehdot määritellään yritystukilainsäädännössä ja siihen liittyvissä soveltamisohjeissa.

Yrityksen ja kunnan välinen vuokrasopimus laaditaan kunnanhallituksen erikseen hyväksymän vuokrasopimusmallin pohjalta.

Tuotantotilan myynnistä yritykselle on määräykset yritystukilainsäädännössä ja siihen liittyvissä soveltamisohjeissa.

## **KUNNAN TOIMENPITEET**

### Rakentaminen ja vuokraaminen

Kunta vuokratilan toteuttajana ja vuokraajana.

- Kunta huolehtii hankkeen suunnittelusta yhdessä yrittäjän kanssa. Suunnittelukustannukset huomioidaan hankkeen kustannuksissa kokonaisuudessaan.

## **4. OLEVIEN TILOJEN OSTAMINEN JA EDELLEEN MYYMINEN / VUOKRAAMINEN**

Aika ajoin tarkoituksenmukaisimmaksi tuotantotilan toteuttamisvaihtoehdoksi valikoituu olevan tilan ostaminen ja edelleen myyminen / vuokraaminen. Jokainen näistä tapauksista on ainutkertaisensa, koska ostohinta on neuvottelukysymys eikä sen pohjaksi ole käytettäväksi ehdottoman oikeaa kustannustietoutta. Tästä syystä nämä, tapaukset on syytä ratkaista jokainen tapauskohtaisesti.

## **KUNNAN TOIMENPITEET**

Ostaminen ja edelleen myyminen / vuokraaminen

- Myynti- ja vuokrahinnan perusteena käytetään soveltuvin ostohintaa tai muuta kokonaistaloudellista perustetta.
- Myynti- ja vuokraehtojen osalta noudatetaan soveltuvin osin aiemmin mainittuja periaatteita.