

Kaupunginhallitus

04.11.2024

Ote pöytäkirjasta: Kaupunginhallitus 04.11.2024**Omavelkainen takaus Kouvolan Asunnot Oy:n lainalle koskien ns. Pukimokortteliin rakennettavaa uudiskohdetta osoitteessa Torikatu 1–3 ja Kivimiehenkatu 5****8311/02.05.07/2024****Kaupunginhallitus 04.11.2024 § 226**

Valmistelija: apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, puh. 020 615 9333, tuukka.forsell(at)kouvola.fi

Kouvolan Asunnot Oy:n hakemus

Kouvolan Asunnot Oy (yhtiö) on 22.10.2024 toimittanut kaupungille hakemuksen, jossa yhtiö pyytää Kouvolan kaupungilta omavelkaista takausta noin 9.000.000 euron lainalle ns. Pukimokortteliin rakennettavaa uudiskohdetta varten. Yhtiö on tarkentanut kohteen olevan kiinteistötunnus 286-1-1093-18 osoitteessa Torikatu 1–3 ja Kivimiehenkatu 5, 45100 Kouvola. Yhtiö kilpailuttaa lainan, jonka laina-aika tulee olemaan 30 vuotta, 40 vuoden maksuohjelmalla ja lyhennysohjelma on porrasteisesti nouseva. Takauksen tulee kattaa pääoman lisäksi lainan korko, viivästyskorko, kulut ja maksut. Lainatarjoukset yhtiö pyytää takauspäättöksen jälkeen ja tarkemmat lainaehdot hyväksytetään kilpailutuksen jälkeen.

Sosiaalinen asuntotuotanto on kansalaisten kannalta välttämätön palvelu, joka on paikallisten olosuhteiden vuoksi tarpeen asuntojen saatavuuden turvaamiseksi Kouvolassa. Yhtiön toiminta ei vääristä eikä rahoitettava investointi vääristä kilpailua Kouvolassa. Takauksen kohde on kokonaan SGEI-palveluihin kuuluvaa tuotantoa.

Liitteenä hakemus. Oheismateriaalina yhtiön hallituksen pöytäkirjanote ja Danske Bank A/S Finland Corporation analyysi (analyysi on salassa pidettävä 24 § 1 mom. 20 k).

Tietoa Kouvolan Asunnot Oy:stä

Kouvolan Asunnot Oy on Kouvolan kaupungin 100 %:sti omistama osakeyhtiö ja kuuluu kuntakonserniin. Keskeisiä kunnan yleiseen toimialaan kuuluvia tehtäviä ovat kunnan sosiaalinen asuntotuotanto ja muu vuokra-asuminen. Yhtiö tarjoaa kouvoolalaisille laadukkaita ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Toiminnallaan yhtiö toteuttaa kaupungin asettamia asuntopoliittisia linjauksia.

Talousyksikön lausunto

Yhtiöllä on Kouvolan kaupungin myöntämiä omavelkaisia takauksia vuoden 2023 lopussa ollut jäljellä 89.600.000 euron edestä (kaikkiaan kaupungin takauksia eri osapuolille yhteensä 120.550.000 euroa). Vuonna 2024 Kouvolan Asunnot Oy:lle on myönnetty seuraavat takaukset: 2.800.000 euroa 10.5.2024, 455.369,91 euroa 12.2.2024 ja 329 000 euroa 10.6.2024.

Vuokra-asuntotuotanto on yksi kunnan itsehallinnollista tehtävistä, jota Kouvolassa hoitaa Kouvolan Asunnot Oy. Kunnassa tulee olla riittävä ja monipuolinen vuokra-asuntotuotanto. Vuokrataloyhtiöt ovat osa kunnan kiinteistöomaisuutta ja kunnan keskeinen väline hoitaa asuntopolitiikkaa. Vuokra-asuntojen ominaisuudet ja kunto vaikuttavat kuntalaisten hyvinvointiin ja kunnan kilpailukykyyn. Kouvolan Asunnot Oy on kaupungin 100-prosenttisesti omistama tytäryhteisö, joten takauksiin sisältyvää riskiä pienentää se, että se on kaupungin omistajaohjauksen ja konsernivalvonnan alla sekä velvollinen noudattamaan toiminnassaan kaupungin konserniohjetta ja kaupungin antamaa konserniohjausta. Kaupungin lakisääteisten tehtävien hoitamisen tai talouden ei voida katsoa vaarantuvan myönnettävän takauksen perusteella.

Takauksesta peritään vuosittainen takausprovisio eli markkinaperusteinen hinta. Takausprovisio määrittelyssä noudatetaan seuraavia ohjeita:

- 0–80 % takauksen osalta sovelletaan de minimis -ohjeistuksen mukaista takausprovisiota
- 80–100 % takausten osalta takausprovisio määrä määritellään lähtökohtaisesti markkinaehtoisesta rahoituksen ja takauksen sisältävän rahoituksen erotuksesta takauspääomasta takauksen allekirjoittamisen yhteydessä sekä sen jälkeen vuosittain jäljellä olevasta pääomasta.

Koska Kouvolan Asunnoille myönnettävä takaus kuuluu jälkimmäiseen kategoriaan, takausprovisioksi esitetään 0,2 %. Takaus ei kohdistu taloudelliseen toimintaan eikä toimintaan, joka tapahtuu kilpailutilanteessa markkinoilla. Yhtiön tulee suorittaa takausprovisio vuosittain 31.12. jäljellä olevalle lainamäärälle 31.1 mennessä.

Oikeudellinen sääntely ja hakemuksen käsittely

Kuuluakseen kunnan yleiseen toimialaan takauksen myöntämisen on täytettävä myös kuntalain 129 §:n asettamat yleiset edellytykset takauksen myöntämiseksi. Yhtiö tarjoaa kouvolaalaisille laadukkaita ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja ja harjoittaen siten kunnan toimialaan kuuluvaa toimintaa.

Kuntalain 129 § kuuluu: "*Kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädettyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakon-serniin 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.*"

Euroopan Unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen valtioneuvoston päätöksen mukaisesti tuki on kielletty, jos kaikki seuraavat kriteerit täyttyvät yhtäaikaaisesti: " (1) tuki on muodossa tai toisessa myönnetty valtion varoista; (2) tuki on valikoiva eli se suosii tiettyä yritystä tai tuotannon alaa; (3) tuki vaikuttaa kilpailuun vääristämällä tai uhkaamalla vääristää sitä; ja (4) tuella on kauppavaikutus eli se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan."

SGEI-palvelut = (services of general economic interest) ovat yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja. SGEI-palvelut eroavat muista palveluista siten, että viranomaisen on turvattava niiden tarjonta kaikissa olosuhteissa, vaikka markkinoilla ei aina olisi riittävästi palveluntarjoajia. EY:n tuomioistuin on katsonut mm. sosiaalisen asuntotuotannon olevan SGEI-palvelun. Sosiaalinen asuntotuotanto on kansalaisten kannalta välttämätön palvelu, joka on paikallisten olosuhteiden vuoksi tarpeen asuntojen saatavuuden turvaamiseksi Kouvolassa. Yhtiön toiminta ei vääristä eikä rahoitettava investointi vääristä kilpailua Kouvolassa.

Komissio on pyrkinyt selventämään valtioneuvoston päätöksen soveltamista antamalla niistä erilaisia tiedonantoja. Komissio on antanut tiedonannon EY:n perussopimuksen 87 ja 88 artiklan (sitten SEUT 107 ja 108 artiklan) soveltamisesta valtioneuvoston päätöksiin takauksina (2008/C 155/02), mikä rajaa takauksen suuruudeksi enintään 80 %. Seuraavien edellytysten täyttäminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen valtioneuvoston päätös (kunnan takaus) ole valtioneuvoston päätös:

- a) lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa
- b) takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti
- c) takaus ei kata missään vaiheessa enempää kuin 80 prosenttia lainaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä.
- d) takauksesta maksetaan markkinaehtoinen hinta

Yleishyödyllisiä taloudellisia palveluja turvaavissa (SGEI) hankkeissa 100 % takaus on kuitenkin sallittu. Kuntalain takauksen antoa koskevat säännökset ja niiden yksityiskohtaiset perustelut toteavat tällaisen 100 % takauksen mahdolliseksi (SGEI- perusteella).

ARA (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) ja Kuntaliitto ovat laati-
neet ohjeen nimeltä Raportointivelvollisuus EU:lle kunnan tontin luovut-
tamisesta sosiaaliseen asuntotuotantoon. Ohjeen mukaan "*vuokra-
asuntoja omistavat yhteisöt toimivat käytännössä aina kilpailuilla mark-
kinoilla. Jos kunnan takaus annetaan sellaiselle yritykselle tai muulle yh-
teisölle, jonka omistamat asunnot eivät ole ARA-tukeen liittyvien käyttö-
ja luovutusrajoitusten alaisia, SGEI-tuelle asetetut ehdot eivät lähtökoh-
taisesti täyty. Kunta voi kuitenkin itse kuntalain 131 §:n mukaisesti aset-
taa takauksen saavalle yritykselle kohtuuhintaista sosiaalista asuntuo-
tantaan koskevan julkisen palveluvelvoitteen. Tämä tapahtuu määrittä-
mällä takauksella tuettava toiminta yleistä taloudellista etua koskevaksi
palveluksi. Tällöin takauksen muodossa myönnettävä tuki voidaan kat-
soa SGEI-tueksi. Kunnan tulee varmistaa takauspäättökseen yhteydessä
tai muuten, että takauksen kohteena olevan yrityksen tai muun yhteisön
toiminta täyttää komission SGEI-päätöksessä asetetut vaatimukset.
Tämä voidaan toteuttaa esimerkiksi siten, että takauspäättöksessä edel-
lytetään takauksen saajan noudattavan omistamiensa asuntojen käy-
tössä ja luovutuksessa ARAtuen ehtoja (muun muassa asukkaiden va-
linta sosiaalisin perustein ja omakustannusperusteinen vuokranmääri-
tys). Lisäksi takauspäättöksessä on tällöin viitattava komission SGEI-
päättökseen ja kunnan on huolehdittava takauksen sisältämän tuen ra-
portoinnista komissiolle esimerkiksi ARAn välityksellä."*

Kouvolan kaupunginvaltuuston 19.09.2022 § 85 hyväksymässä oh-
jeessa nimeltä Antolainauksen ja takausten periaatteet on huomioitu
edellä mainittu. Hakemusta valmisteltaessa on huomioitu em. ohjeen
määräykset.

Yhtiön hallituksen tulee antaa sitoumus pitää voimassa vapaaehtoiset
lain aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratulojen käytöstä, luovutuk-
sesta ja omaksi lunastamisesta mukaiset rajoitukset kohteessa takauk-
sen voimassaoloajan loppuun sekä sitoutua olemaan myymättä koh-
detta takauksen voimassaoloaikana. Mikäli yhtiön hallituksen antaa si-
toumuksen, turvaa sitoumus yleishyödyllisen palvelun turvaamisen
asuntomarkkinoilla, jolloin 100 % omavelkainen takaus on mahdollista
myöntää. Toimielimen päätös on siten ehdollinen; yhtiön hallituksen on
toimitettava kaupungille em. sitoumus ennen päätöksen täytäntöönpa-
noa. Kaupungin tulee valvoa, että yhtiö toimii antamansa sitoumuksen
mukaisesti. Yhtiön pitää ilmoittaa kaupungille vuosittain 31.3. men-
nessä, että se on noudattanut ns. Pukimokortteliin rakennettavan kiin-
teistön osalta edellä mainittuja käyttö- ja luovutusrajoituksia.

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla
vastavakuuksilla. Hakemuksessa ei ole esitetty vastavakuuksia. Toimie-

Kaupunginhallitus

04.11.2024

limen päätös on siten ehdollinen; yhtiön hallituksen on toimitettava ennen takauksen allekirjoitusta kaupungille vastavakuus, joka on kiinteistökiinnitys, määrältään 1,0 kertaa lainan määrä.

Yhtiön lyhentäessä velkojalle lainaa, kaupungin takausvastuu pienenee. Yhtiö voi tarvita antamiaan vastavakuuksia uusiin vastavakuuksiin. Ehdotetaan, että talousjohtajalle annetaan toimivalta kaupungin takausvastuun pienentyessä antaa panttikirjoja yhtiölle velan määrän vähentymisen suhteessa.

Kouvolan kaupungin hallintosäännön 21 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin takaaman lainan ehdoista, ellei kaupunginvaltuusto ole päättänyt niistä takauspäätöksen yhteydessä. Lainaehdot tuodaan kilpailutuksen jälkeen kaupunginhallitukselle päätettäväksi.

Tässä päätöksessä tarkoitettu tuki täyttää Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluita tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen 20 päivänä joulukuuta 2011 annetussa komission päätöksessä 2012/21/EU (EUVL L 7, 11.1.2012, s. 3–10) asetetut edellytykset.

Kaupunginlakimies Päivi Sandås on kokouksessa paikalla asiantuntijana vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: talusjohtaja Hellevi Kunnas, puh. 020 615 5054, hellevi.kunnas(at)kouvola.fi, kaupunginlakimies Päivi Sandås, puh. 020 615 8212, paivi.sandas(at)kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää

1. myöntää omavelkaisen takauksen Kouvolan Asunnot Oy:n enintään 9.000.000 euron suuruiseen lainaan, jonka laina-aika tulee olemaan 30 vuotta, 40 vuoden maksuohjelmalla ja lyhennysohjelma on porrasteisesti nouseva. Takauksen tulee kattaa pääoman lisäksi lainan korko, viivästyskorko, kulut ja maksut.
2. edellyttää, että Kouvolan Asunnot Oy antaa kaupungille vastavakuudeksi kiinteistökiinnityksen, joka on 1,0 kertaa lainan määrä.
3. edellyttää, että yhtiön tulee suorittaa kaupungille takausprovisio 0,2 % vuosittain 31.12. jäljellä olevalle lainamäärälle 31.1 mennessä.
4. edellyttää, että yhtiön on annettava selvitys kaupungin kirjaamoon ennen päätöksen täytäntöönpanoa ja vuosittain 31.3. mennessä, että se on noudattanut kiinteistön (voimassa oleva kiinteistötunnus 286-1-1093-18 osoitteessa Torikatu 1–3, Kivimiehenkatu 5, 45100

Kaupunginhallitus

04.11.2024

Kouvola) osalta käyttö- ja luovutusrajoituksia pitäen voimassa vapaaehtoisesti lain aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratulojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta mukaiset rajoitukset ja määräykset (1190/1993) laina-ajan loppuun saakka ja sitoutuu olemaan myymättä ko. kiinteistöä takauksen voimassaoloaikana.

5. myöntää talousjohtajalle toimivallan kaupungin takausvastuun pienentyessä luovuttaa panttikirjoja yhtiölle velan määrän vähentymisen suhteessa.
6. todeta, että tässä päätöksessä tarkoitettu tuki täyttää Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluita tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen 20 päivänä joulukuuta 2011 annetussa komission päätöksessä 2012/21/EU (EUVL L 7, 11.1.2012, s. 3–10) asetetut edellytykset.

Kaupunginhallitus päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 5.11.2024 lukien.

Asian käsittely:

Keskustelun aikana kaupunginhallituksen jäsen Janne Patjas teki seuraavan muutosesityksen: "Ehdotan, että Kouvolan kaupunki ei myönnä Kouvolan asunnot Oy:lle 4.500.000 euroa takausta." Kaupunginhallituksen jäsen Miia Witting kannatti Patjaksen muutosesitystä.

Koska oli tehty kannatettu muutosesitys asian hylkäämisestä, puheenjohtaja totesi, että asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne, jotka kannattavat kaupunginjohtajan pohjasesitystä äänestävät "JAA", ja ne, jotka kannattavat Janne Patjaksen muutosesitystä asian hylkäämisestä, äänestävät "EI". Puheenjohtaja esitti, että äänestys toimitetaan nimenhuutona. Puheenjohtajan esitykset hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin kymmenen (10) JAA-ääntä (Nyberg, Bamberg, Karvonen, Raunio, Huuhilo, Kekki, Varjola, Pakkanen, Aikio, Leppänen) ja kolme (3) EI-ääntä (Witting, Patjas, Villikka). Puheenjohtaja totesi Janne Patjaksen muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 5.11.2024 lukien.

Kaupunginhallitus

04.11.2024

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden kaupunginlakimies Päivi Sandåsille. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.

Kaupunginvaltuuston 3. varapuheenjohtaja Jenny Hasu saapui etäyhteydellä kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana.

Otteen tarkastetusta pöytäkirjasta oikeaksi todistaa:

Kouvolassa 05.11.2024

hallintosihteeri Heli Pykälistö

*** Tämä päätös on allekirjoitettu sähköisesti. ***

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 226

Muutoksenhakukielto

Valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevaan päätökseen ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §.