

Omavelkainen takaus Kouvolan Asunnot Oy:n Viialankatu 5:ssä sijaitsevan vuokrakerrostalon peruskorjauslainalle

1159/02.05.07/2022

Kaupunginhallitus 09.05.2022 § 141

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

Hakemus

Kouvolan Asunnot Oy:n hakemus: *"Kouvolan Asunnot Oy hakee Kouvolan kaupungilta omavelkaista takausta Viialankatu 5:ssä sijaitsevan vuokrakerrostalon peruskorjauslainalle. Yhtiön hallitus on tehnyt päätöksen hakea lainaa ja takausta lainalle. Takaus käsittää pääoman, koron, viivästyskorkomaksujen ja mahdollisten perimiskulujen maksamista ja muiden lainaehtojen täyttämistä.*

Yhtiö kilpailutti lainan ja sai pyyntöä vastaavan tarjouksen Kuntarahoitus Oyj:ltä. Danske Bankin ja Kymenlaakson Osuuspankin antamat tarjoukset eivät vastanneet tarjouspyyntöä laina-ajan osalta.

Peruskorjattavan kohteen kiinteistötunnus on 286-8-8221-2. Talossa on peruskorjauksen alkaessa 72 asuntoa seitsemässä kerroksessa. Kohteella on aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta annetussa laissa säädettyt rajoitukset voimassa 18.5.2040 asti. Hakija vakuuttaa, että ei takauksen voimassaoloaikana myy kiinteistöä.

Lainan ehdot:

- *pääoma 6.500.000 euroa*
- *laina-aika 30 vuotta*
- *korkosidonnaisuus 10 vuoden kiinteä korko (10 vuoden koronvaihtosopimuskorko + 0,370 % marginaali)*
- *korkoindikaatio 4.3.2022: 1,090 % p.a., korko vahvistetaan kaksi Target-pankkipäivää ennen nostoa, lainan osapuolet sopivat aikaisintaan kolme kuukautta ennen marginaalin voimassaolon päättymistä kymmenen vuoden jälkeen voimaan tulevasta luoton uudesta marginaalista*
- *korko maksetaan puolivuositain*
- *lyhennykset puolivuositain tasalyhennyksinä*
- *laina nostetaan yhdessä erässä takauspäätöksen lainvoimaisuuden jälkeen*

Yhtiö tarjoaa vastavakuudeksi kaupungin myöntämälle omavelkaiselle takaukselle seuraavat panttikirjat yhteensä 6.102.060 euroa (n. 94 % lainan pääomasta):

4146/20.10.1999/Tyttilammenkatu 26	1.305.138 € (7.760.000 mk)
1830/7.5.1998/Notkokuja 11	336.375 € (2.000.000 mk)
4022/22.9.1998/Notkokuja 11	504.563 € (3.000.000 mk)
4023/22.9.1998/Notkokuja 11	504.563 € (3.000.000 mk)
3409/9.6.2003/Kukkurakuja 2	316.250 €
3410/9.6.2003/Kukkurakuja 2	316.250 €
5150/4.10.2004/Kotkantie 14	270.000 €
5151/4.10.2004/Kotkantie 14	530.500 €
670/3.3.1999/Kotkantie 14	1.314.052 € (7.813.000 mk)
3969/12.11.1999/Kotkantie 14	31.619 € (188.000 mk)
3275/16.9.1999/Purankuja 2	336.375 € (2.000.000 mk)
3276/16.9.1999/Purankuja 2	336.375 € (2.000.000 mk)

Kouvolan Asunnot Oy on Kouvolan kaupungin 100 %:sti omistama osakeyhtiö. Yhtiö tarjoaa kouvolaalaisille laadukkaita ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Kouvolan Asunnot Oy:n mielestä yhtiön harjoittama toiminta on paikallista ja liittyy kaupungin asukkaiden hyvinvointiin. Peruskorjaus- ja uudisrakentamishankkeillaan yhtiö sekä tukee kaupungin elinkeinotoimintaa että edistää työllisyyttä.” Liitteenä hakemus, yhtiön hallituksen pöytäkirja, tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus, lainhuutotodistukset, rasiustodistukset sekä panttikirjat; oheismateriaalina kaupparekisterinote.

Oikeudellinen arvio

Kuntalain 129 § kuuluu: ”Kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siis hän sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla...Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.”

SEUT-sopimuksen 107 artiklan 1 kohdan mukainen valtiontuen määritelmän mukaan EU-maan myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa EU-maiden väliseen kauppaan.

Valtiontuelle on neljä kumulatiivista edellytystä:

- tuki on valtion myöntämä tai valtion varoista myönnetty
- tuki suosii yhtä tai useampaa yritystä – siihen liittyy valikoiva etu
- tuki vääristää tai voi vääristää kilpailua
- tuki vaikuttaa EU-maiden 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. Kuntien vuokrataloyhtiöt on perustettu sosiaalista vuokraustoimintaa harjoittaviksi yhtiöiksi, jotka vuokraavat asuntoja arava- ja korkotukilakien edellyttämien käyttö- ja luovutusrajoitusten mukaisesti. Kuntien omistamia arava- ja korkotukilainoitettuja vuokratalo- ja kiinteistöyhtiöitä koskevat samat yhteisöjen tuoton tuloutusta koskevat säännökset kuin yleishyödyllisiksi nimettyjä yhteisöjäkin.

Kouvolan Asunnot Oy harjoittaa kunnan toimialaan kuuluva toimintaa sosiaalista asuntotuotantoa. Kouvolan kaupunki omistaa kokonaan Kouvolan Asunnot Oy:n. Kaupungilla on määräysvalta yhtiöön ja määräysvaltaa käytetään omistajaohjauksella. Eskolanmäessä Viialankatu 5:ssä sijaitsevan kiinteistön peruskorjaaminen on kunnan peruspalveluluihin liittyvää asuntotuotantoa. Vuokra-asuntoja tulee korjata ja peruskorjata kiinteistöjen tarpeiden mukaisesti, jotta yhtiö voi harjoittaa toimintaansa.

Kouvolan Asunnot Oy:n toiminta on paikallista, kun asuntoja tarjotaan kuntalaisille tai kuntaan muuttaville. Yhtiö harjoittaa toimintaa, jossa markkinoilla toimimisen piirteitä, mutta paikalliset olosuhteet sellaiset, että toiminta on perusteltua. Kunnan tulee tarjota kohtuuhintaista vuokra-asumista. Yhtiön harjoittaman toiminta ei vääristä kilpailua. Voidaan katsoa, että asuntojen tarjoaminen ei vaikuta EU:n jäsenvaltioiden väliseen kauppaan, jolloin ei tarvitse noudattaa Euroopan komission takaustiedoksiantoa.

Kouvolan Asunnot Oy:n aikaisemmat nimet ovat Kiinteistö Oy Kouvolan Vuokratalot 29.07.2010 asti ja Kiinteistö Oy Kouvolan vuokratalot 27.12.1989 alkaen.

Yhtiö on saanut lainan Kuntarahoitus Oyj:lta, jonka toimintaan vaikuttaa luottolaitoslainsäädännön lisäksi laki Kuntien takauskeskuksesta. Kuntarahoitus voi rahoittaa edullisin ehdoin Euroopan yhteisöjen valtiontukisääntöjen mukaisesti kuntien määräysvallassa olevien yhtiöitä, jos nämä lain asettamat kriteerit täyttyvät:

- Rahoitus myönnetään toimijalle, joka harjoittaa kuntien toimialaan kuuluvia laissa säädettyjä julkisia palvelutehtäviä tai näitä välittömästi

palvelevia toimintoja tai muita kansalaisten kannalta välttämättömiä palveluita.

- Viimeksi mainittujen palveluiden järjestäminen on paikallisten tai alueellisten olosuhteiden vuoksi tarpeen niiden saatavuuden tai tehokkaan tuottamisen turvaamiseksi.

Kuntien takauskeskuslain mukaan takauksen voi saada vain kuntien suoraan tai välillisesti omistama tai kuntien määräämisvallassa oleva luottolaitos. Tämän vuoksi Kuntien takauskeskus voi myöntää takauksia ainoastaan Kuntarahoituksen sitoumuksille. Kunnan tulee antaa 100 % takaus lainan määrälle, jotta yhtiö voi saada lainan Kuntarahoitus Oyj:ltä. Kun kyse on sosiaalisesta asuntotuotannosta, kunta voi antaa 100 % takauksen.

Yhtiö tarjoaa vastavakuudeksi panttikirjat, joiden arvo on yhteensä 6.102.060 euroa. Kuntalain mukaan vakuuden tulee olla riittävä. Vakuuden voidaan katsoa olevan riittävän. Kaupunki pidättää oikeuden vaatia lisävakuuksia, mikäli vakuuden arvo pienenee olennaisesti.

Kohteessa Viialankatu 5:ssä on aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratulojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta annetussa laissa säädettyt rajoitukset voimassa 18.5.2040 asti.

Ympäristöministeriön lausunnon mukaan: "Jos takauksen saajana on sellainen yleishyödyllinen, sosiaalista asuntotuotantoa harjoittava yhteisö, joka on korkotukilain (604/2001) tai aravalain (1189/1993) sisältämien yleishyödyllisyssäännösten alainen ja jonka asunnot ovat korkotukilain tai aravarajoituslain (1190/1993) mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia (mm. vuokran määrittelemisen omakustannusperiaatteella, asukkaiden valinta sosiaalisin perustein), yhteisön voidaan katsoa toteuttavan komission SGEI-päätöksen 2012/21/EU mukaista julkisen palvelun velvoitetta ja yhteisölle myönnettävä takaus voidaan siten katsoa SGEI-tueksi".

Ympäristöministeriön mukaan kunnan on mahdollista myöntää takaus, mikäli takauksen saaja tekee kunnan kanssa sitoumuksen, jonka mukaan yhteisö ei takauksen voimassaoloaikana aikana myy kiinteistöä, jonka velan vakuudeksi takaus on myönnetty. Yhtiön hallituksen tulee antaa kaupungille sitoumus, että se ei takauksen voimassaoloaikana myy kiinteistöä. Kaupungilla on oikeus realisoida annetut vakuudet, mikäli yhtiö myisi kiinteistön takauksen voimassaoloaikana.

Taloudellinen riskiarvio

Kouvolan Asunnot Oy on toimittanut kaupungille tilinpäätöksen vuodelta 2021 ja näiden tietojen perusteella voidaan todeta, että yhtiö ei ole taloudellisissa vaikeuksissa. Kaupungin talousyksikkö katsoo, että myönnettävä takaus ei vaaranna kaupungin kykyä vastata sille laissa säädettyistä tehtävistä. Takaus ei sisällä kaupungin kannalta

taloudellisista riskiä, koska takauksen määrä on Kouvolan kaupungin tilinpäätöksen 2021 taseen loppusummasta noin 1 %.

Kouvolan kaupungin takausten jäljellä oleva yhteismäärä viimeksi valmistuneen tilinpäätöksen (31.12.2021) mukaan on 109,7 miljoonaa euroa (alkuperäinen summa 209,1 milj. euroa). Jäljellä olevasta summasta takaukset konserniyhteisöille ovat 100,7 milj. euroa ja takaukset muille ovat 9 milj. euroa. Kouvolan Asunnot Oy:lle myönnettyjen takauksien alkuperäinen summa on 126,4 milj. euroa ja niistä 31.12.2021 on jäljellä 77 milj. euroa.

Kaupungin talousyksikkö on määrittänyt takausprovisio määräksi 0,2 %. Yhtiön tulee suorittaa takausprovisio vuosittain 31.12. jäljellä olevalle lainamäärälle 31.1 mennessä.

Talousjohtaja Hellevi Kunnas on kokouksessa paikalla asiantuntijana vastaamassa kysymyksiin.

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

Apulaiskaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallituksen ehdotus kaupunginvaltuustolle:

Kouvolan kaupunki päättää myöntää kuntalain 129 §:n takausten myöntämiselle asettamat edellytykset huomioiden omavelkaisen takauksen lainaan, jonka Kuntarahoitus Oyj myöntää Kouvolan Asunnot Oy:lle seuraavin ehdoin:

- pääoma 6.500.000 euroa
- laina-aika 30 vuotta
- korkosidonnaisuus 10 vuoden kiinteä korko (10 vuoden koronvaihtosopimuskorko + 0,370 % marginaali)
- korkoindikaatio 4.3.2022: 1,090 % p.a., korko vahvistetaan kaksi Target-pankkipäivää ennen nostoa, lainan osapuolet sopivat aikaisintaan kolme kuukautta ennen marginaalin voimassaolon päättymistä kymmenen vuoden jälkeen voimaan tulevasta luoton uudesta marginaalista
- korko maksetaan puolivuositain
- lyhennykset puolivuositain tasalyhennyksinä
- laina nostetaan yhdessä erässä takauspäätöksen lainvoimaisuuden jälkeen

Kouvolan Asunnot Oy antaa vastavakuudeksi panttikirjat, jotka kohdistuvat seuraaviin kiinteistöihin:

- 4146/20.10.1999/Tyttilammenkatu 26 1.305.138 €
(7.760.000 mk)
- 1830/7.5.1998/Notkokuja 11 336.375 € (2.000.000 mk)
- 4022/22.9.1998/Notkokuja 11 504.563 € (3.000.000 mk)
- 4023/22.9.1998/Notkokuja 11 504.563 € (3.000.000 mk)
- 3409/9.6.2003/Kukkurakuja 2 316.250 €
- 3410/9.6.2003/Kukkurakuja 2 316.250 €
- 5150/4.10.2004/Kotkantie 14 270.000 €
- 5151/4.10.2004/Kotkantie 14 530.500 €
- 670/3.3.1999/Kotkantie 14 1.314.052 € (7.813.000 mk)
- 3969/12.11.1999/Kotkantie 14 31.619 € (188.000 mk)
- 3275/16.9.1999/Purankuja 2 336.375 € (2.000.000 mk)
- 3276/16.9.1999/Purankuja 2 336.375 € (2.000.000 mk)

Kaupunki pidättää oikeuden vaati lisävakuuksia, mikäli vakuuksien arvo pienenee olennaisesti.

Kouvolan Asunnot Oy:n hallituksen tulee antaa kaupungille sitoumus, että se ei takauksen voimassaoloaikana myy kiinteistöä osoitteessa Viialankatu 5. Kaupungilla on oikeus realisoida annetut vakuudet, mikäli yhtiö myisi kiinteistön takauksen voimassaoloaikana. Panttikirjat tulee antaa kaupungille ennen takaussitoumuksen allekirjoitusta.

Kouvolan Asunnot Oy:n tulee suorittaa takausprovisio vuosittain 31.12. jäljellä olevalle lainamäärälle 31.1. mennessä.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus myönsi talousjohtaja Hellevi Kunnakselle läsnäolo- ja puheoikeuden. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana.
