

Omavelkainen takaus Kouvolan Asunnot Oy:n 4.500.000 euron lainalle

1556/02.05.07/2022

Kaupunginhallitus 06.06.2022 § 176

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

Kouvolan Asunnot Oy (yhtiö) on 16.5.2022 toimittanut kaupungille hakemuksen, jossa yhtiö pyytää Kouvolan kaupungilta omavelkaista takausta enintään 4.500.000 euron lainalle. Lainalla yhtiö hankkii 29 osakehuoneistoa Asunto Oy Kouvolan Lasipalatsista. Yhtiö on allekirjoittanut esisopimuksen Pallas Rakennus Oy:n kanssa. Yhtiön mukaan hankinta on Kouvolan Asunnot Oy:n kiinteistöstrategian mukainen toimi ja sillä lisätään yhtiön omistamaa asuntokantaa kysytyimmältä alueelta eli kaupungin ydinkeskustasta. Takaus käsittää pääoman, koron, viivästyskorkomaksujen ja mahdollisten perimiskulujen maksamista ja muiden lainaehtojen täyttämistä. Yhtiö kilpailuttaa lainan ja hyväksyytään lainan tarkemmat ehdot myöhemmin. Yhtiö tarjoaa vastavakuudeksi kaupungin myöntämälle omavelkaiselle takaukselle hankittavien osakkeiden osakekirjoja. **Liitteinä** hakemus, yhtiön hallituksen pöytäkirjanote, tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus.

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

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 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 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.”

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 viranomaisten on turvattava niiden tarjonta kaikissa olosuhteissa, vaikka markkinoilla ei aina olisi riittävästi palveluntarjoajia. EY:n tuomioistuin on katsonut mm. sosiaalisen asuntotuotannon olevan SGEI-palvelun. Kunta voi myöntää tukea yrityksille, jotka tarjoavat SGEI-palveluja, kuten Kouvolan Asunnot Oy.

ARA (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) ja Kuntaliitto ovat laatineet ohjeen nimeltä Raportointivelvollisuus EU:lle kunnan tontin luovuttamisesta sosiaaliseen asuntotuotantoon. Ohjeen mukaan ”vuokra-asuntoja omistavat yhteisöt toimivat käytännössä aina kilpailuilla markkinoilla. Jos kunnan takaus annetaan sellaiselle yritykselle tai muulle yhteisölle, jonka omistamat asunnot eivät ole ARA-tukeen liittyvien käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia, SGEI-tuelle asetetut ehdot eivät lähtökohtaisesti täyty. Kunta voi kuitenkin itse kuntalain 131 §:n mukaisesti asettaa takauksen saavalle yritykselle kohtuuhintaista sosiaalista asuntotuotantoa koskevan julkisen palveluvelvoitteen. Tämä tapahtuu määrittämällä takauksella tuettava toiminta yleistä taloudellista etua koskevaksi palveluksi. Tällöin takauksen muodossa myönnettävä tuki voidaan katsoa SGEI-tueksi. Kunnan tulee varmistaa takauspäätöksen yhteydessä tai muuten, että takauksen kohteena olevan yrityksen tai muun yhteisön toiminta täyttää komission SGEI-päätöksessä asetetut vaatimukset. Tämä voidaan toteuttaa esimerkiksi siten, että takauspäätöksessä edellytetään takauksen saajan noudattavan omistamiensa asuntojen käytössä ja luovutuksessa ARA-tuen ehtoja (muun muassa asukkaiden valinta sosiaalisin perustein ja omakustannusperusteinen vuokranmääritys). Lisäksi takauspäätöksessä on tällöin viitattava komission SGEI-päätökseen ja kunnan on huolehdittava takauksen sisältämän tuen raportoinnista komissiolle esimerkiksi ARAn välityksellä.”

Kouvolan kaupunki katsoo kyseessä olevan taloudellista etua koskevan palvelun ja kyse on SGEI-tuesta. Yhtiön hallituksen tulee toimittaa kaupungille sitoumus seuraavista seikoista: asukkaat valitaan sosiaalisin perustein ja vuokra on omakustannusperusteinen kuten ns. ARA-asunnoissa ja takauksen voimassaoloaikana yhtiö ei myy Asunto Oy Kouvolan Lasipalatsin osakkeita.

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

säädetyistä tehtävistä. Takaus ei sisällä kaupungin kannalta taloudellisista riskeistä, koska takauksen määrä on Kouvolan kaupungin tilinpäätöksen 2021 taseen loppusummasta noin 0,7 %.

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. Tämän hakemuksen lisäksi Kouvolan Asunnot Oy on hakenut 6,5 milj. euron takausta (kaupunginhallitus 9.5.2022).

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

Hallintosäännön 21 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin takaaman lainan ehdoista, ellei kaupunginvaltuusto ole päättänyt niistä takauspäätöksen yhteydessä. Kaupungin takaaman lainan ehdot, takausprovisio ja vastavakuuden määrät hyväksytään myöhemmin kaupunginhallituksessa, kun yhtiö on kilpailuttanut lainan.

Talousjohtaja Hellevi Kunnas on kokouksessa paikalla asiantuntijana vastaamassa kysymyksiin.

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

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallituksen ehdotus kaupunginvaltuustolle:

Kouvolan kaupunki myöntää Kouvolan Asunnot Oy:lle omavelkaisen takauksen määrältään enintään 4.500.000 euroa lainan, koron, viivästyskorkomaksujen ja mahdollisten perimiskulujen maksamista ja muiden lainaehtojen täyttämistä.

Kouvolan Asunnot Oy antaa Kouvolan kaupungille vastavakuudeksi Asunto Oy Kouvolan Lasipalatsin osakekirjoja. Kaupungin takaaman lainan ehdot sekä takausprovisio ja vastavakuuden määrät hyväksytään myöhemmin.

Kouvolan Asunnot Oy:n hallituksen tulee toimittaa kaupungille sitoumus seuraavista seikoista:

- asukkaat valitaan sosiaalisin perustein
- vuokra on omakustannusperusteinen kuten ns. ARA-asunnoissa
- takauksen voimassaoloaikana yhtiö ei myy Asunto Oy Kouvolan Lasipalatsin osakkeita.

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. Takauksen määrä raportoidaan komissiolle jälkikäteen komission SGEI-päätöksen 9 artiklan mukaan, kun lainaehdot on hyväksytty.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi. Uudelleen valmistelun yhteydessä toimitusjohtaja Kouvolan Asunnoista tulee kertomaan hankkeesta tarkemmin.

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