

Kouvolan Asunnot Oy:n antolainan huomioiminen talousarviossa

3012/02.05.03/2022

Kaupunginhallitus 07.11.2022 § 301

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

Hakemus

Kouvolan Asunnot Oy:n (myöhemmin yhtiö) toimitusjohtaja on toimittanut kaupungille hakemuksen, jossa pyytää kaupunkia myöntämään lainan 4.500.000 euroa, jolla hankitaan 29 osakehuoneistoa Asunto Oy Kouvolan Lasipalatsista. Hankinnasta ei ole allekirjoitettu esisopimusta rakennuttajan Pallas Rakennus Päijät-Häme Oy:n kanssa. Hankinta on Kouvolan Asunnot Oy:n kiinteistöstrategian mukainen toimi ja sillä lisätään yhtiön omistamaa asuntokantaa kysytyimmältä alueelta eli kaupungin ydinkeskustasta. Kouvolan Asunnoilla ei ole tarjota keskustasta tällä hetkellä kysyntää vastaavaa asuntotarjontaa määrällisesti eikä laadullisesti. Kysyntä kohdistuu matkakeskuksen läheisyyteen ja tällöin Asunto Oy Kouvolan Lasipalatsi on yhtenä kohteena sijainniltaan hyvä.

Kouvolan Asunnot Oy on Kouvolan kaupungin 100-prosenttisesti omistama osakeyhtiö. Yhtiö tarjoaa kouvoolalaisille laadukkaita ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Kouvolan Asunnot Oy:n toiminta on paikallista ja liittyy kaupungin asukkaiden hyvinvointiin. Yhtiön hakemus, yhtiön toimintakertomus ja tilinpäätös 2021, yhtiön yhtiöjärjestys, yhtiön tilintarkastuskertomus 2021, Pallas Rakennus Päijät-Häme Oy:n toimintakertomus ja tilinpäätös 2021, Pallas Rakennus Päijät-Häme Oy:n tilintarkastuskertomus 2021 ja Asunto Oy Kouvolan Lasipalatsin yhtiöjärjestys ovat **liitteenä**.

Tietoa Kouvolan Asunnot Oy:stä

Yhtiö on kokonaan Kouvolan kaupungin omistama vuokratyöyhtiö, jolla on vuokrattavia asuntoja 4.125 kappaletta, joista 3.864 asuntoa on yhtiön kokonaan omistamissa kohteissa (166 vuokratilokustannuspaikkaa) ja 261 erillistä osakehuoneistoa. Yhtiö ei ole verotuksellisesti yleishyödyllinen yhteisö.

Kohteet on pääosin rakennettu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (myöhemmin Ara) ns. Ara-kohteina, joihin on saatu arava- tai korkotukilainaa. Ara-kohteissa asukasvalinnat tehdään sosiaalisin perustein ja valinnat raportoidaan kaupungille. Aran käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa 3.460 asunnon osalta.

Vuokratalokohteista vapaarahoitteisia tai rajoituksista vapautuneita 18 kohdetta, joissa 404 asuntoa. Kohteisiin on haettu rajoitusvapautusta, mikäli kohde on ajateltu purkaa tai myydä.

Vuokrat kaikkiin kohteisiin määritellään omakustannusperiaatteella ja vuokranmäärityksessä käytetään Aran sallimaa vuokrien tasausta. Aran ohjeen mukaisesti tulorahoituksella ei saa toteuttaa muita kuin vuosikorjauksia. Jokaisen kohteen jälkilaskelma tehdään vuosittain. Jälki-ilmoituksessa on eriytetty yhtiön asuntokanta (Ara-rajoitusten alainen ja vapaa asuntokanta). Erityisavustusta saaneiden kohteiden (Kymsote) vuokria ei tasata.

Aran jälkilaskelmassa eriteltyt omakustannusvuokrat rajoitukset ovat voimassa koko asuntokannasta 2.834 asunnossa (139 kokonaista vuokrataloa ja osakeasuntoja 12 eri asunto-osakeyhtiössä). Omakustannus-vuokrat rajoitusvelvoite päättyy 30 vuoden päästä lainan nostosta, vaikka vuosimaksulaina on maksettu ennaikaisesti pois, kohteita vapautuu vuosittain tästä rajoituksesta.

Ara ei myönnä yhtiön omistamiin asuntoihin peruskorjaus- eikä uudisrakentamislainaa, koska Ara on ilmoittanut Kouvolan olevan ”väestöltään vähenevä alue”; poikkeuksena erityisryhmien asunnot. Pankit eivät yleensä myönnä pitkiä lainoja, 30-40 vuotta.

Yhtiö on vuokrannut Kymsote-Kiinteistöt Oy:lle 100 %:sti kymmenen kohdetta pääosin pitkillä vuokrasopimuksilla. Opiskelija-asuntoja on 103 asuntoa, joissa 241 asuntopaikkaa.

Asuntojen käyttöaste vuokratuotoista laskettuna (tammi-elokuu 2022) 91,5 %.

Yhtiön toiminta on yhtiötetty kilpailuneutraaliteetin johdosta.

Vuokrataloyhtiöratkaisuja

Vuokrataloyhtiöitä voidaan toteuttaa osana kaupunkikonsernia erilaisilla yhtiörakennelratkaisuilla. Seuraavassa eri kaupunkien vuokrataloyhtiöratkaisuja.

Lahden Talot Oy on Lahden kaupungin omistama tytäryhtiö, joka omistaa vapaarahoitteisen kiinteistökannan. Yhtiöllä on 7.055 huoneistoa. Lahden Talot Oy:llä on kaksi tytäryhtiötä: Lahden Asunnot Oy ja Lahden Palveluasunnot Oy. Lahden Asunnot Oy on aravalainsäädännössä tarkoitettu yleishyödyllinen yhtiö, ja se omistaa pääosan konsernin Ara-asuntokannasta sekä opiskelija-asunnot. Myös Lahden Palveluasunnot Oy on yleishyödyllinen yhtiö. Se omistaa erityisryhmille tarkoitettuja palvelutaloja ja erityisasuntoja.

Turun kaupunki omistaa TVT Asunnot Oy:n, jonka omistuksessa on kokonaisia taloyhtiöitä ja osassa taloista Ara-rajoituksia. Vuokrat-asunnot ovat vapaarahoitteisia tai arava- tai korkotukilainoitettuja. Yhtiöllä on huoneistoja 11.005 kappaletta. Turun kaupunki omistaa

myös Turun Ylioppilaskyläsäätiötä ja Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:tä.

Kotkan Asunnot Oy on yleishyödyllinen yhteisö. Kotkan Asunnot Oy:n kohteet ovat pääosin rakennettu Ara-rajoituksilla; useat kohteet ovat vapautuneet rajoituksista. Yhtiöllä on yhteensä 135 asuintaloa ja 2.600 huoneistoa; yhtiöllä ei ole opiskelija-asuntoja. Kotkan kaupunginvaltuusto on myöntänyt Kotkan Asunnot Oy:lle lainaa vuonna 2020 3.300.000 euroa, vuonna 2021 2.500.000 euroa ja vuonna 2022 3.600.000 euroa yhtiön omistamien kiinteistöjen peruskorjauksiin.

Kouvolan Asunnot Oy:n SWOT-analyysit

Kouvolan Asuntojen osalta on tehty kaksi SWOT-analyysia, jossa on tarkasteltu nelikenttämenetelmällä yhden yhtiön nykytilamallia sekä vaihtoehtoista kahden yhtiön mallia. Kahden yhtiön mallissa toisessa yhtiössä on Ara-rajoituksen alainen asuntokanta ja toisessa vapaarahoitteinen markkinaehtoinen asuntokanta. Kahden yhtiön mallissa SWOT on laadittu markkinaehtoisen yhtiön näkökulmasta. SWOT-analyysit ovat **liitteenä**.

Kouvolan Asunnoilla on asuntoja n. 3.600. Mikäli yhtiö jaettaisiin kahdeksi yhtiöksi, joissa toisessa olisi vapaarahoitteinen asuntokanta ja toisessa Ara-rajoitusten alainen asuntokanta, kumpikin yhtiö olisi verrattain pieni. Kaksi yhtiötä työllistää hallintoa enemmän kuin yksi yhtiö. Kahden yhtiön malli ei pienennä tulevia investointitarpeita eikä välttämättä paranna käyttöastetta. Varainsiirtovero on huomioitava siirrettäessä kiinteistöjä tai osakkeita yhtiöstä toiseen. SWOT-analyysien perusteella ei ole tarkoituksenmukaista jakaa Kouvolan Asunnot Oy:n toimintaa kahteen yhtiöön. Aran säännösten mukaan on mahdollista, että kaupungin 100 % omistamassa vuokrataloyhtiössä on vapaarahoitteisia ja Ara-rajoitusten alaisia kohteita.

Kouvolan Asunnot Oy:n rahoitusmahdollisuudet

Kuntarahoitus Oyj voi rahoittaa kuntien määräysvallassa olevia asunto-yhtiöitä niiden vapaarahoitteisissa hankkeissa. Vapaarahoitteisia asuntolainoja voidaan myöntää rakentamiseen, peruskorjaukseen ja asuinkiinteistön hankintaan. Kuntarahoitus tarvitsee vapaarahoitteisen asuntolainan vakuudeksi kunnan tai kuntayhtymän 100 % omavelkaisen takauksen. Kuntarahoitus voi rahoittaa Euroopan yhteisöjen valtioneuvoston mukaisesti kuntien määräysvallassa olevien yhtiöitä, mikäli laina myönnetään toimijalle, joka harjoittaa kuntien toimialaan kuuluvia laissa säädettyjä julkisia palvelutehtäviä tai näitä välittömästi palvelevia toimintoja tai muita kansalaisten kannalta välttämättömiä palveluita ja viimeksi mainittujen palveluiden järjestäminen on paikallisten tai alueellisten olosuhteiden vuoksi tarpeen niiden saatavuuden tai tehokkaan tuottamisen turvaamiseksi. Kaupungin tulee antaa vakuutus Kuntarahoitus Oy:lle, että edellä mainitut seikat toteutuvat.

Yhtiö voi hakea lainaa muilta pankilta kuin Kuntarahoitus Oyj:lta. Pankit edellyttävät, yhtiö antaa pankille pankin edellyttämän vakuuden tai että kaupunki antaa yhtiön lainalle 100 % omavelkaisen takauksen. Mikäli kyse on sosiaalisesta asuntotuotannosta, kaupunki voi antaa 100 % takauksen, eikä kyse ole valtiontuesta. Mikäli kyse ei ole sosiaalisesta asuntotuotannosta, kaupunki voi antaa lainalle 80 % takauksen, jotta kyse ei ole valtiontuesta.

Ara ei myönnä yhtiölle lainaa, koska katsoo yhtiön toimivan väestöltään vähenevällä alueella.

Kouvolan kaupunki voi myöntää yhtiölle markkinaehtoisen lainan, jolloin kyse ei ole valtiontuesta.

Yhtiön lainatarve ja lainan kohde

Yhtiölle on tarjottu ostettavaksi 29 huoneistoa 59 huoneistosta käsittävästä kuusikerroksisesta kerrostalosta nimeltä As Oy Kouvolan Lasipalatsi. Kohde tulee sijaitsemaan Kouvolan keskustassa kävelykatu Manskilla. Yhtiö pyytää kauppahintaan ja varainsiirtoveroon lainaa 4.500.000 euroa. Esisopimuksen mukaan kauppahinnan suoritus tapahtuu vasta kohteen valmistumisen, katselmuksen ja viranomaisen käyttöönoton hyväksymisen jälkeen. Rakennusyhtiö aloittaa rakentamisen, mikäli yhtiö tekee esisopimuksen 29 huoneiston ostamisesta. Yhtiön mukaan rakennusaikaisten lainojen panttikirjat ovat lainanmyöntäjällä, mutta kohteen valmistuttua ne vapautuvat asunto-osakeyhtiön hallintaan. Esisopimuksen ehdoksi tullaan merkitsemään, että As Oy Kouvolan Lasipalatsin tulee olla vapaa kiinnityksistä ja että yhtiöllä on oikeus tutustua As Oy Kouvolan Lasipalatsin asiakirjoihin ennen kauppakirjan allekirjoitusta.

As Oy Kouvolan Lasipalatsi tullaan rakentamaan tontille, josta toinen omistaja omistaa 2496,5/5900. Hallinnanjakosopimus on tehty vuonna 2017. Sopimusehdot ovat asianmukaiset eikä ehtoihin ole tarvetta tehdä muutoksia. As Oy Kouvolan Lasipalatsi on solminut vuonna 2017 vuokrasopimuksen, jossa As Oy Kouvolan Lasipalatsi vuokraa kiinteistönomistajalta rakennuksen 1. ja 2. kerroksesta tiloja käytettäväksi uudisrakennusta varten. Myös autopaikoista on tehty vuokrasopimus.

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 13 §:n mukaan "Osake tuottaa yhden äänen kaikissa yhtiökokouksessa käsiteltävissä asioissa.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä, että jokainen osakeryhmä tuottaa yhden äänen.

Yhtiökokouksessa järjestettävässä äänestyksessä yhden osakkeenomistajan äänimäärä on enintään viidesosa kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä." As Oy Kouvolan Lasipalatsin

yhtiöjärjestyksessä ei ole määräystä kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä. Kouvolan Asunnot Oy:n

äänimäärä kokouksessa on siten enintään 20 % yhteenlasketuista äänistä, kun yhtiö omistaa 29 osakehuoneistoa.

Oikeudellinen sääntely

Kuntalain 129 §:n mukaan "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 vakuuksilla tai 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."

EU:n valtiontukisääntöjen mukainen valtiontuen käsite perustuu Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 artiklan 1 kohtaan: "Jollei tässä sopimuksessa toisin määrätä, jäsenvaltion 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 jäsenvaltioiden väliseen kauppaan." EU:n valtiontukisääntöjä sovelletaan siis silloin, kun kaikki valtiontuen tunnusmerkit täyttyvät: julkisia varoja kanavoidaan yrityksiin eli taloudelliseen toimintaan, tämä taloudellinen etu on valikoiva, toimenpide vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua, ja se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Mikäli yhtiön hallinnoimien huoneistojen asukasvalinta ei noudata Aran ohjeita, voidaan yhtiön katsoa toimivan kilpailuilla markkinoilla, jolloin yhtiölle myönnettävän lainan lainaehdojen tulee olla markkinaehtoisten. Markkinaehtoinen laina ei vääristä eikä uhkaa vääristää kilpailua.

Hakemuksen oikeudellinen arviointi

Kunnan on selvitetävä, kuuluko suunniteltu toimenpide kunnan toimialaan. Yhtiön toimintana on asuntotuotanto, joka toiminto palvelee kuntalaisia. Yhtiön toimiala kuuluu kunnan toimialaan. Yhtiö on kaupungin 100 % omistama tytäryhtiö.

Kaupungin myöntämästä lainasta tulee suorittaa markkinaehtoinen korko. Markkinatoimijaperiaatteen mukaan kyse ei ole valtiontuesta, mikäli yksityinen markkinoilla toimiva taho tekisi saman transaktion samoin ehdoin (Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01 kohta 74). Ehdotettu korko on suurempi kuin komission tiedonannossa viite- ja diskontto- korkojen määrittämisessä sovellettavan menetelmän tarkistamisesta (2008/C14/02) EUVL 14/2008 määritelty korko.

Suomen Asiakastieto Oy:n Rating Alfian mukaan yhtiön luottoluokitus on AA hyvä.

Yhtiön tulee antaa lainan vakuudeksi pantauksella kaikki omistukseensa tulevat 29 As Oy Kouvolan Lasipalatsin osakekirjaa. 1.1.2024 lukien taloyhtiöiden osakeluetteloä ylläpidetään Maanmittauslaitoksessa. Kaupunki tulee hakemaan osakekirjojen panttauksen rekisteröintiä, kun rakennus on valmis. Panttaus rekisteröidään Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmään ja se korvaa osakekirjan antamisen pantiksi lainanantajalle. Vakuuden voidaan katsoa olevan riittävän, kuten kuntalaki edellyttää. Yhtiön toiminnan lainoittamiseen sisältyvää riskiä pienentää se, että yhtiö on kaupungin omistajaohjauksessa ja konsernivalvonnan alla ja velvollinen noudattamaan toiminnassaan kaupungin antamaa konserniohjausta. Yhtiön lyhentäessä lainaa panttauksia voidaan vapauttaa edellyttäen, että vastavakuus on lainan kestoajan riittävä.

Hallintosäännön 21 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää antolainojen myöntämisestä ja niiden ehdoista valtuuston talousarviossa asettamissa rajoissa. Kyseisessä kohdassa siis todetaan, että kaupunginhallitus päättää antolainojen myöntämisestä ja niiden ehdoista. Kuntalain 14 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaan "*Valtuusto päättää: talousarviosta ja taloussuunnitelmasta*". Päätösehdotuksen mukaan valtuusto päättää lainan huomioimisesta tulevissa talousarvioissa ja kaupunginhallitus antolainan myöntämisestä ja lainaehdoista. Päätettäväksi ehdotetaan, että lainan laina-aika on 35 v, laina-aika alkaa lainan nostosta, lainan pääoma maksetaan takaisin tasaerissä koronmaksun yhteydessä kerran vuodessa lainan nostopäivää vastaavana päivänä, lainan kokonaiskorko muodostuu 12 kuukauden euriborkorosta + 1,5 %:n marginaalista. Mikäli euriborkoron noteeraus on negatiivinen, viitekoron arvona käytetään nollaa. Esimerkki kokonaiskoron laskutavasta: korkoindikaatio 12 kuukauden euriborkorolle 1.11.2022 on 2,686 %, jolloin kokonaiskoroksi muodostuisi 4,186 %. Kaupunki tarkistaa määritellyn marginaalin viiden vuoden välein lainan nostopäivästä lukien lainan markkinaehtoisuuden varmistamiseksi. Koron laskentatapa on todelliset kalenteripäivät/360, 12 kuukauden euriborkorko tarkistetaan vuosittain lainan nostopäivää vastaavana päivänä ja viivästyskorko on korkolain mukainen.

Lainaehtojen voidaan katsoa olevan markkinaehtoisia, kun lainalta perittävä korko on korkeampi kuin Euroopan komission tiedonannossa viite- ja diskonttokorkojen määrittämisessä sovellettavan menetelmän tarkistamisesta (2008/C14/02, myöh. tiedonanto) on määritelty. Kun lainasta peritään tiedonannossa määritellyn laskentamenetelmän mukaista korkoa, voidaan koron katsoa olevan markkinaehtoinen, jolloin järjestelyyn ei sisälly valtiontueksi katsottavaa taloudellista etua.

Mikäli As Oy Kouvolan Lasipalatsin rakentaminen aloitetaan v. 2022, suunnitelmien mukaan kiinteistön pitäisi olla valmis v. 2024. Antolainan lisäys, 4.500.000 euroa, otetaan huomioon valmisteltaessa tulevien

vuosien talousarviota ja -suunnitelmia. Kuntalain mukaan kaupunginvaltuusto päättää talousarviosta.

Kun yhtiö saa markkinaehtoisien lainan asunto-osakkeiden hankkimiseksi, yhtiöllä on mahdollisuus määrittellä markkinaehtoinen vuokra, toisin kuin Ara-kohteissa.

Taloudellinen riskiarviointi

Tytäryhteisöjen toiminnan lainoittamiseen sisältyvää riskiä pienentää se, että tytäryhteisöt ovat kaupungin omistajaohjauksessa ja konsernivalvonnan alla ja velvollisia noudattamaan toiminnassaan kaupungin antamaa konserniohjausta.

Kouvolan kaupungin antolainojen sekä muiden lainasaamisten jäljellä oleva yhteismäärä ilman konsernitilin saldoa on viimeksi valmistuneen tilinpäätöksen (31.12.2021) mukaan on 57.839.118,17 euroa. Summasta lainat samaan konserniin kuuluville yhteisöille ovat 48.808.488,07 euroa ja muille ovat 9.030.630,10 euroa. Kouvolan Asunnot Oy:lle aiemmin myönnettyjen lainojen alkuperäinen summa on 1.623.138,94 euroa ja niistä 31.12.2021 on jäljellä 1.555.789,97 euroa. Kaupungin talousyksikkö katsoo, että myönnettävä laina ei vaaranna kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Laina ei sisällä kaupungin kannalta merkittävää taloudellisista riskiä, lainan määrä on Kouvolan kaupungin tilinpäätöksen 2021 taseen loppusummasta noin 0,7 %.

Talousjohtaja Hellevi Kunnas on kokouksessa paikalla asiantuntijana vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: kehittämispäällikkö Karoliina Kanerva, puh. 020 615 7124, karoliina.kanerva(at)kouvola.fi, talousjohtaja Hellevi Kunnas, puh. 020 615 5054, hellevi.kunnas(at)kouvola.fi ja kaupunginlakimies Päivi Sandås, puh. 020 615 8212, paivi.sandas(at)kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää:

1. myöntää Kouvolan Asunnot Oy:lle lainan määrältään 4.500.000 euroa ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy kohdan 2 mukaisen esityksen antolainan sisällyttämisestä vuoden 2024 talousarvioon tai sen vuoden talousarvioon, kun lainan nosto toteutuu.

Muut lainaehdot ovat:

- Laina-aika on 35 vuotta.
- Laina-aika alkaa lainan nostosta.
- Lainan pääoma maksetaan takaisin tasaerissä koronmaksun yhteydessä kerran vuodessa lainan nostopäivää vastaavana päivänä.
- Lainan kokonaiskorko on 12 kuukauden euriborkorko + 1,5 %:n marginaali. 12 kuukauden euriborkorko tarkistetaan vuosittain

lainan nostopäivää vastaavana päivänä. Mikäli euriborkoron noteeraus on negatiivinen, viitekoron arvona käytetään nolaa. Marginaali tarkistetaan viiden vuoden välein lainan nostopäivästä lukien lainan markkinaehtoisuuden varmistamiseksi. Koron laskentapa on todelliset kalenteripäivät/360.

- Viivästyskorko on korkolain mukainen.
- Kouvolan Asunnot Oy antaa Kouvolan kaupungille lainan vakuudeksi Asunto Oy Kouvolan Lasipalatsin 29 huoneiston osakekirjat pantiksi, mikä panttaus merkitään Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään.

2. esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättää ottaa kyseisen 4.500.000 euron antolainan huomioon vuoden 2024 talousarviossa tai sen vuoden talousarviossa, kun lainan nosto toteutuu.

Asian käsittely:

Keskustelun aikana jäsen Janne Patjas teki Markku Pakkasen ja Miia Wittingin kannattamana seuraavan muutosehdotuksen:

” Kouvolan Asunnot Oy:n tehtävänä on tarjota kohtuuhintaista vuokra-asumista pienituloisille ja myöntää niitä sosiaalisin perustein. Kohderyhmänä ihmiset, joilla on vaikeuksia saada asuntoja yksityisiltä markkinoilta.

Kouvolan Asunnot Oy:n tehtävänä ei ole tuottaa voittoa, vaan toimia omakustannusperiaatteen mukaisesti. Kaupungin 100%:sti omistama yritys ei saa toimia kilpailua vääristävällä tavalla asuntomarkkinoilla.

Ehdotan, että Kouvolan kaupunki ei myönnä Kouvolan asunnot Oy:lle 4.500.000 lainaa.”

Koska oli tehty kannatettu muutosesitys, puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne, jotka kannattavat kaupunginjohtajan ehdotusta äänestävät ”jaa”, ja ne, jotka kannattavat Janne Patjaksen muutosesitystä, äänestävät ”ei”. Puheenjohtaja esitti, että äänestys toimitetaan nimenhuutona. Puheenjohtajan esitykset hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 7 jaa-ääntä (Nyberg, Bamberg, Karvonen, Hovi, Kekki, Aikio, Leppänen) ja 5 ei-ääntä (Witting, Patjas, Villikka, Varjola, Pakkanen). Puheenjohtaja totesi Janne Patjaksen muutosehdotuksen tulleen hylätyksi.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus myönsi talousjohtaja Hellevi Kunnakselle, kehittämisspäällikkö Karoliina Kanervalle ja Kouvolan Asunnot Oy:n toimitusjohtaja Jari Niemelle läsnäolo- ja puheoikeuden. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa asian käsittelyä aikana.

Jäsen Miia Witting jätti eriävän mielipiteen tehtyyn päätökseen. Eriävä mielipide on pöytäkirjan liitteenä.

Jäsen Janne Patjas jätti eriävän mielipiteen tehtyyn päätökseen. Eriävä mielipide on pöytäkirjan liitteenä.

Kaupunginvaltuusto 14.11.2022 § 129

Yhtiön hakemus, yhtiön toimintakertomus ja tilinpäätös 2021, yhtiön yhtiöjärjestys, yhtiön tilintarkastuskertomus 2021, Pallas Rakennus Päijät-Häme Oy:n toimintakertomus ja tilinpäätös 2021, Pallas Rakennus Päijät-Häme Oy:n tilintarkastuskertomus 2021 ja Asunto Oy Kouvolan Lasipalatsin yhtiöjärjestys ovat **oheismateriaalina**.

SWOT-analysit ovat **oheismateriaalina**.

Lisätieto korkomarginaalin markkinahinnasta on **oheismateriaalina**.

Miia Wittingin ja Janne Patjaksen eriävät mielipiteet kaupunginhallituksen päätökseen 7.11.2022 ovat **oheismateriaalina**.

Kaupunginhallituksen ehdotus:

Kaupunginvaltuusto päättää ottaa kyseisen 4.500.000 euron antolainan huomioon vuoden 2024 talousarviossa tai sen vuoden talousarviossa, kun lainan nosto toteutuu.

Asian käsittely:

Ryhmäpuheenvuoron käyttivät valtuutetut Jari Larikka (Kok.), Jukka Nyberg (SDP), Jarmo Uuttala (PS), Kimmo Jokiranta (Kesk.), Mika Byman (Vas.) ja Jyrki Hyttinen (Mainio Kouvola).

Valtuutettu Kimmo Jokiranta teki ryhmäpuheenvuorossaan seuraavan muutosesityksen:

”Keskustan valtuustoryhmä on yksimielisesti mieltä ja esittää, että Kaupunginvaltuusto ei ota kyseistä 4.500.000 euron antolainaa huomioon vuoden 2024 talousarviossa, eikä minkään vuoden talousarviossa.”

Ryhmäpuheenvuorossaan Mika Byman kannatti valtuutettu Jokirannan muutosesitystä.

Puheenvuoron käyttivät valtuutetut Janne Patjas, Juha Huhtala, Aimo Rautiainen, Ville Kaunisto, Markku Pakkanen, Anssi Tähtinen, Ukko Bamberg, Sheikki Laakso, Jenni Aikio ja Joni Mörk.

Puheenvuoroissaan Janne Patjas, Aimo Rautiainen ja Markku Pakkanen kannattivat Kimmo Jokirannan esitystä.

Vastauspuheenvuoron käyttivät Kouvolan Asunnot Oy:n toimitusjohtaja Jari Niemi ja kaupungin talousjohtaja Hellevi Kunnas.

Puheenvuoron käyttivät valtuutetut Pekka Korpivaara, Tiina Hämäläinen, Jari Larikka, Joni Mörk, Janne Patjas, Pekka Korpivaara ja Jukka Silén.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että asiasta on suoritettava äänestys, koska oli tehty pohjaehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus. Ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat valtuutettu Jokirannan ehdotusta äänestävät EI. Valtuusto hyväksyi äänestysesityksen ja äänestystavan yksimielisesti.

Suoritettiin äänestys, jossa annettiin yhteensä 59 ääntä, joista 37 JAA-ääntä, 21 EI-ääntä ja tyhjiä 1.

Äänestysluettelo on pöytäkirjan **liitteenä**.

Puheenjohtaja totesi valtuutettu Jokirannan muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Kaupunginvaltuuston päätös:

Kaupunginvaltuusto päätti ottaa kyseisen 4.500.000 euron antolainan huomioon vuoden 2024 talousarviossa tai sen vuoden talousarviossa, kun lainan nosto toteutuu.

Valtuutettu Toni Vainikka poistui kokouksesta ja palasi kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana ennen päätöksentekoa.
