

Kouvolan Asunnot Oy:n takaushakemus Kuntarahoitus Oyj:n lainalle

3872/02.05.07/2023

Kaupunginhallitus 30.01.2023 § 30

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

Kouvolan Asunnot Oy:n hakemus

Kouvolan Asunnot Oy (yhtiö) on 24.1.2023 toimittanut kaupungille hakemuksen, jossa yhtiö pyytää Kouvolan kaupungilta omavelkaista takausta enintään 2.222.500 euron lainalle liitännäiskustannuksineen.

Yhtiöllä on ollut OP Yrityspankki Oyj:ltä vuonna 2003 nostettu laina. Velallisena vuonna 2003 oli Kiinteistö Oy Valkealan Kotola, joka on fuusioitu yhtiöön. Lainan alkuperäinen määrä oli 4.445.000 euroa ja lyhennysaika 20 vuotta, mutta lyhennysohjelma on laskettu 40 vuodelle.

Lainoituskohteet ovat (osoitteet, kiinteistötunnukset, rajoitusajat):

Jokelantörmäntie 2 (kp303), 286-401-7-65, 15.7.2041

Kustaa III tie 17 (kp304), 286-449-2-952, 13.6.2040

Opintie 9 (kp306), 286-433-16-45, 21.3.2040

Hirvimäentie 4 (kp307), 286-449-4-274, 23.9.2026

Mäkitie 12 (kp310), 286-449-4-371, 12.8.2032

Hirvimäentie 15 (kp311), 286-449-4-270, 24.2.2033

Mäkitie 11 (kp312), 286-449-4-372, 12.10.2033

Sorapolku 1 (kp317), 286-401-35-6, 12.12.2035

Marja-ahontie 9 (kp318), 286-401-31-29, 12.12.2036

Kukkurakuja 4 (kp319), 286-401-9-112, 9.7.2037

Kukkurantie 8 (kp320), 286-401-7-79, ei rajoituksia

Vastaavuudeksi yhtiö tarjoaa seuraavia kiinteistöjen panttikirjoja yhteensä 2.234.001 euroa:

5057/13.11.1998/Kustaa III tie 17, 286-449-2-952 146.328 €
(870.030 mk)

2612/22.6.2000/Hirvimäentie 4, 286-449-4-274 170.626 €
(1.014.500 mk)

1453/10.6.1997/Mäkitie 12, 286-449-4-371 621.286 €
(3.694.000 mk)

23/2.1.1998/Hirvimäentie 15, 286-449-4-270 118.446 €
(704.250 mk)

5985/30.10.2001/Marja-ahontie 9, 286-401-31-29 1.177.315 €
(7.000.000.mk).

Yhtiö on saanut lainatarjouksen Kuntarahoitus Oyj:lta. Takauksen tulee kattaa pääoman lisäksi lainan korko, viivästyskorko, kulut ja maksut.

Liitteenä hakemus, tilinpäätös 2021 (sis. toimintakertomus ja

tilintarkastuskertomus), rasiustodistukset ja lainhuutotodistukset; oheismateriaalina yhtiön hallituksen pöytäkirjanote.

Kaupungin rahoitussuunnittelija, joka pitää kirjaa kaupungin myöntämistä takauksista, on todennut, että Valkealan kunnanhallitus on 18.11.2002 § 115 taannut lainan, jonka oli 4.445.000 euroa, nykyisin 2.333.625 euroa. Valkealan kunnan takaama OP Yrityspankki Oyj:n laina on siirtynyt kuntien yhdistymisen johdosta vuonna 2009 Kouvola kaupungin takausvastuuseen. Alkuperäinen velallinen Kiinteistö Oy Valkealan Kotola on fuusioitu Kouvola Asunnot Oy:ön vuonna 2009.

Kiinteistö Oy Valkealan Kotola on omistanut seuraavissa osoitteissa oleva vuokratalot: Jokelantörmäntie 2, Kustaa III tie 17, Opintie 9, Hirvimäentie 4, Mäkitie 12, Hirvimäentie 15, Mäkitie 11, Sorapolku 1, Marja-ahontie 9, Kukkurakuja 4 ja Kukkurantie 8, joiden vuokrakohteiden rahoittamisesta on kyse. **Liite** ote kaupparekisteristä, oheismateriaali ote kaupparekisteristä.

Tietoa Kouvola Asunnot Oy:stä

Kouvola Asunnot Oy on Kouvola kaupungin 100 %:sti omistama osakeyhtiö ja kuuluu kuntakonserniin. Keskeisiä kunnan yleiseen toimialaan kuuluvia tehtäviä ovat kunnan sosiaalinen asuntotuotanto ja muu vuokra-asuminen. Yhtiö tarjoaa kouvolaalaisille laadukkaita ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.

Yhtiön kiinteistöt 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.

Yhtiön pyytäessä takausta 20 vuoden ajaksi, vakuudeksi esitettyjen kiinteistöjen rasiustodistusten vallintarajoitukset päättyvät takausaikana.

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 kunnan toimialaan kuuluvaa toimintaa.

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 valtioneutkea koskevan artiklan 107(1) 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 selvittämään valtioneutisäännöksiin soveltamista antamalla niistä erilaisia tiedonantoja. Komissio on antanut tiedonannon EY:n perussopimuksen 87 ja 88 artiklan (sittemmin SEUT 107 ja 108 artiklan) soveltamisesta valtioneutisiin takauksina (2008/C 155/02), mikä rajaa takauksen suuruudeksi enintään 80 %. Yleishyödyllisiä taloudellisia palveluja turvaavissa (SGEI) hankkeissa 100 % takaus on kuitenkin sallittu.

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

Vakuudeksi esitettyjen kiinteistöjen rasiustodistusten vallintarajoitukset päättyvät takausaikana. Ympäristöministeriön mukaan: *"Jos takauksen saajana on sellainen yleishyödyllinen, sosiaalista asuntotuotantoa harjoittava yhteisö, joka on korkotukilain (604/2001) tai aravalain (1189/1993) sisältämien yleishyödyllisyysäännösten 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".* Yhtiön hallitus on sitoutunut pitämään voimassa vapaaehtoiset lain aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta mukaiset rajoitukset ja määräykset laina-ajan loppuun ja sitoutuu olemaan myymättä ko. kiinteistöjä takauksen voimassaoloaikana. Voidaan katsoa, että yhtiön hallituksen sitoumus turvaa yleishyödyllisen palvelun turvaamisen asuntomarkkinoilla, jolloin 100 % omavelkainen takaus on mahdollista myöntää.

Yhtiö esittää velan määrältään 2.222.500 euron takauksen vastavakuudeksi kiinteistökiinnityksiä (panttikirja) määrältään 2.234.001 euron verran. Vastavakuuden voidaan katsoa olevan kuntalain mukaisesti riittävän kattavan. Panttikirjoissa olevat kiinteistötunnukset ovat ajalta ennen vuonna 2009 tapahtunutta kuntien yhdistymistä.

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 laina ei vaaranna kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Lainan sisällä kaupungin kannalta merkittävää taloudellisista riskeistä, lainan määrä on Kouvolan kaupungin tilinpäätöksen 2021 taseen loppusummasta noin 0,3 %.

Kouvolan kaupungin antolainojen sekä muiden lainasaamisten jäljellä oleva yhteismäärä ilman konsernitilin saldoa on viimeksi valmistuneen tilinpäätöksen (31.12.2021) mukaan on 57,8 miljoonaa euroa. Summasta lainat samaan konserniin kuuluville yhteisöille ovat 48,8 milj. euroa ja muille ovat 9,0 milj. 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 on määrittänyt takausprovisio 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. Kyse on uudesta lainasta (velkoja vaihtuu) eikä lainan uudistamisesta. Toimivalta asiassa on kaupunginvaltuustolla.

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 ARA:n (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) kautta.

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 päättää myöntää omavelkaisen takauksen Kouvolan Asunnot Oy:n Kuntarahoitus Oyj:lta saamaan 2.222.500 euron suuruiseen lainaan sekä lainan korkoon, viivästyskorkoon, kuluihin ja maksuihin.

Keskeisimmät lainaehdot ovat:

- lainan määrä 2.222.500 euroa
- laina-aika 20 vuotta, lyhennysvapaata yksi (1) vuosi
- lyhennykset ja koronmaksu kuuden (6) kuukauden välein.
- korko, hinnoittelukatko kymmenen (10) vuoden välein:
- kymmenen (10) vuoden koronvaihtosopimuskorko + marginaali 0,440 % p.a. (korkoindikaatio 18.1.2023 kokonaiskorko 3,140 % p.a.)
- luoton korko vahvistetaan kaksi Target-pankkipäivää ennen luoton nostamista

Kouvolan Asunnot Oy antaa kaupungille vastavakuudeksi seuraavat panttikirjat:

5057/13.11.1998/Kustaa III tie 17, 286-449-2-952 (870.030 mk)	146.328 €
2612/22.6.2000/Hirvimäentie 4, 286-449-4-274 (1.014.500 mk)	170.626 €
1453/10.6.1997/Mäkitie 12, 286-449-4-371 (3.694.000 mk)	621.286 €
23/2.1.1998/Hirvimäentie 15, 286-449-4-270 (704.250 mk)	118.446 €
5985/30.10.2001/Marja-ahontie 9, 286-401-31-29 (7.000.000.mk).	1.177.315 €

Yhtiön tulee suorittaa kaupungille takausprovisio 0,2% vuosittain 31.12. jäljellä olevalle lainamäärälle 31.1 mennessä.

Kouvolan Asunnot Oy:n hallitus antaa kaupungille sitoumuksen, että pitää 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. kiinteistöjä takauksen voimassaoloaikana.

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 ARA:n (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) kautta.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

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