

## **SVOP-sijoitus Kouvolan Asunnot Oy:öön ja talousarviomuutos**

**4517/02.05.06/2023**

### **Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 18.04.2023 § 31**

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

#### **Kouvolan Asunnot Oy:n hakemus**

Kouvolan Asunnot Oy (yhtiö) on 30.3.2023 toimittanut kaupungille hakemuksen, jossa yhtiö pyytää Kouvolan kaupungilta 3.000.000 euron SVOP-sijoitusta vuodelle 2023. Sijoituksella turvataan yhtiön oman pääoman ja omavaraisuusasteen säilyminen riittävällä tasolla, joka vaikuttaa yhtiön rahoituslaitoksilta kilpailuttaman lainoituksen hintaan ja ehtoihin sekä lujitetaan pitkällä aikavälillä yhtiön kassaa. Sijoituksella suunniteltujen lainojen määrä ei pienene.

**Liitteenä** hakemus ja tilinpäätös 2022 (sis. toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus); **oheismateriaalina** yhtiön hallituksen pöytäkirjanote.

#### **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.

Kouvolan Asunnot Oy:n pitkän tähtäimen suunnitelmien mukaisesti yhtiön omistamaa kiinteistökantaa tullaan kehittämään vuosittain. Tämä pitää sisällään kohteille tehtäviä laajempia peruskorjauksia ja pienempiä vuosittaisia PTS-korjauksia mm. vesikattojen uusimisia. Näiden lisäksi tavoitteena on aloittaa uusien asuinrakennuskohteiden rakentaminen tarpeen mukaan.

Toimenpiteillä pyritään varmistamaan yhtiön suuren kiinteistövarallisuuden säilyminen tekniseltä kunnoltaan hyvänä sekä yhtiön toimintaedellytysten säilyminen tulevaisuudessa.

Kouvolan Asunnot Oy:n tavoitteena on olla pitkäaikainen ja luotettava toimija. Nykyisellä strategiakaudella keskiöön on nostettu käyttöasteen parantaminen eri toimenpitein, joita ovat mm. yhtiön mielikuvan parantaminen ja kiinteistökannan kilpailukyvyn parantaminen. Toiminnallaan yhtiö toteuttaa myös omistajan asettamia asuntopoliittisia linjauksia, joissa todetaan vuokra- asuntojen olevan kysytyjä kaupunkimaisella alueella kävelyetäisyydellä juna- asemalta.

## Oikeudellinen sääntely ja hakemuksen käsittely

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. Mitä edellä tässä momentissa säädetään vakuuksista, ei koske osakeyhtiölain (624/2006) 12 luvussa eikä osuuskuntalain (421/2013) 12 luvussa tarkoitettua pää-omalainaa.”

Osakeyhtiölain 12 luku 1 § kuuluu: ”Yhtiö voi ottaa lainan (pääomalaina), jonka: 1) pääoma ja korko saadaan maksaa yhtiön selvitystilassa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella; 2) pääoma saadaan muutoin palauttaa ja korkoa maksaa vain siltä osin kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomallainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän; sekä 3) pääoman tai koron maksamisesta yhtiö tai sen tytäryhteisö ei saa antaa vakuutta.”

SVOP-sijoitus vastaa osakemerkintää tai osakkeiden ostamista eikä edellytä, että kunta vaatii vastavakuuden. Osakeyhtiölain mukaan vakuutta ei saa antaa.

Osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:n mukaan ”sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon merkitään se osa osakkeiden merkintähinnasta, jota ei perustamissopimuksen tai osakeantipäätöksen mukaan ei merkitä osakepääomaan ja jota ei kirjanpitolain mukaan merkitä vieraaseen pääomaan, sekä sellainen muu oman pääoman sijoitus, jota ei merkitä muuhun rahastoon. Rahastoon merkitään myös se määrä, jolla osakepääomaa alennetaan ja jota ei käytetä tappion kattamiseen tai varojen jakamiseen.”

Kouvolan Asunnot Oy on toimittanut kaupungille tilinpäätöksen vuodelta 2022 ja näiden tietojen perusteella voidaan todeta, että yhtiö ei ole taloudellisissa vaikeuksissa. Kaupungin talousyksikkö katsoo, että kokonaan omistamalleen yhtiölle annettava sijoitus ei vaaranna kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Sijoituksen määrä on Kouvolan kaupungin tilinpäätöksen 2022 taseen loppusummasta noin 0,4 %.

Valtiontukea on tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannon alaa siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Valtiontukea ei saa myöntää taloudellisissa vaikeuksissa olevalle yhteisölle. Yhtiö ei tilinpäätöksen 2022 perusteella ole taloudellisissa vaikeuksissa.

SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettujen edellytysten on täytyttävä, jotta kyseessä oli valtiontuki. Näiden edellytysten mukaisesti 1) toimen-

piteen on oltava valtion (kunnan) toteuttama ja rahoitettu valtion varoin, 2) siitä on oltava taloudellisesta etua tuensaajalle, 3) edun on oltava valikoiva siltä osin kuin se suosii tiettyjä yrityksiä ja 4) toimenpiteen on vääristettävä tai uhattava vääristää kilpailua siten, että se voi vaikuttaa jäsen valtioiden väliseen kauppaan.

Markkinataloussijoittajaperiaatteesta on säädetty komission tiedonannossa (2016/C 262/01) koskien EU:n toiminnassa tehdyn sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontuen käsitettä. Valtiontuki-tiedonannon mukaisesti julkisyhteisöjen toteuttamat taloudelliset toimenpiteet eivät ole valtiontukea, eivätkä anna taloudellista etua, jos niissä noudatetaan tavanomaisia markkinaehtoja. Tarkastelun kohteena on julkisyhteisön toiminta; miten markkinaolosuhteissa toimiva yritys olisi toiminut vastaavassa tilanteessa. Mikäli toimenpide eroaa markkinaolosuhteissa toimivan yrityksen toiminnasta, tuensaajan voidaan katsoa saaneen taloudellista etua. Konsernissa yhtiöt voivat käyttää ja käyttävät SVOP-sijoitusta ja SVOP-sijoitusta käytetään myös kuntasektorilla. Kyse ei ole valtiontuesta, kun kaupunki tekee SVOP-sijoituksen yhtiöön.

SVOP-sijoitus on luonteeltaan osakkeisiin ja osuuksiin kuuluva investointimeno. Osakkeet ja osuudet kuuluvat pysyvien vastaavien sijoituksiin. Kouvolan kaupungin hallintosäännön (voimassa 1.1.2023 alkaen) 21 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää pysyvien vastaavien sijoitusten hankinnasta ja luovutuksesta valtuuston vahvistamissa rajoissa. Kouvolan kaupungin talousarviossa 2023 ja taloussuunnitelmassa 2023-2026 ei ole varauduttu ko. sijoitukseen. Sijoituksen tekeminen vaatii talousarviomuutoksen investointiosaan. Kuntalain mukaan kaupunginvaltuusto päättää talousarviosta.

Lisätietoja: apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, puh. 020 615 9333, tuukka.forsell(at)kouvola.fi, talousjohtaja Hellevi Kunnas, puh. 020 615 5054, hellevi.kunnas(at)kouvola.fi, kaupunginlakimies Päivi Sandås, puh. 020 615 8212, paivi.sandas(at)kouvola.fi, kehittämispäällikkö Karoliina Kanerva, puh. 020 615 7124, karoliina.kanerva(at)kouvola.fi

### **Apulaiskaupunginjohtajan ehdotus:**

Elinvoimajaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle että:

1. kaupunginhallitus päättää tehdä 3 000 000 euron sijoituksen Kouvolan Asunnot Oy:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon ehdolla, että kaupunginvaltuusto päättää esitetyn SVOP-sijoituksen edellyttämästä talousarviomuutoksesta
2. kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä investointiosaan kaupunginhallitus/konsernipalvelut 3 000 000 euron menonlisäyksen sijoituksiin.

### **Asian käsittely:**

Keskustelun aikana jäsen Janne Patjas teki seuraavan muutosesityksen:

”Ehdotan, ettei kaupunginhallitus tee 3 000 000 euron sijoitusta Kouvolan Asunnot Oy:n vapaan oman pääoman rahastoon.

Ehdotan, ettei kaupunginvaltuusto pääte hyväksyä investointiosaan kaupunginhallitus/konsernipalvelut 3 000 000 euron menonlisäystä sijoituksiin.”

Esitys raukesi kannattamattomana.

### **Kaupunginhallituksen elinvoimajaoston päätös:**

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Jäsen Janne Patjas jätti asiaan eriävän mielipiteen, joka on pöytäkirjan liitteenä.

---

## **Kaupunginhallitus 24.04.2023 § 101**

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

Lisätietoja: apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, puh. 020 615 9333, tuukka.forsell(at)kouvola.fi, talousjohtaja Hellevi Kunnas, puh. 020 615 5054, hellevi.kunnas(at)kouvola.fi, kaupunginlakimies Päivi Sandås, puh. 020 615 8212, paivi.sandas(at)kouvola.fi, kehittämispäällikkö Karoliina Kanerva, puh. 020 615 7124, karoliina.kanerva(at)kouvola.fi

### **Kaupunginjohtajan ehdotus:**

Kaupunginhallitus päättää

1. tehdä 3 000 000 euron sijoituksen Kouvolan Asunnot Oy:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon ehdolla, että kaupunginvaltuusto päättää esitetyn SVOP-sijoituksen edellyttämästä talousarviomuutoksesta.
2. ehdottaa kaupunginvaltuustolle:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä investointiosaan kaupunginhallitus/konsernipalvelut 3 000 000 euron menonlisäyksen sijoituksiin.

### **Asian käsittely:**

Keskustelun aikana jäsen Janne Patjas teki seuraavan muutosesityksen:

"Ehdotan, ettei kaupunginhallitus tee 3 000 000 euron sijoitusta Kouvolan Asunnot Oy:n vapaan oman pääoman rahastoon.

Ehdotan, ettei kaupunginvaltuusto pääätä hyväksyä investointiosaan kaupunginhallitus/konsernipalvelut 3 000 000 euron menonlisäystä sijoituksiin."

Eesitys raukesi kannattamattomana.

**Kaupunginhallituksen päätös:**

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

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

---