

Omavelkainen takaus Kouvolan Asunnot Oy:n lainalle koskien kiinteistöä osoitteessa Viialankatu 3

4518/02.05.07/2023

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 18.04.2023 § 32

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 omavelkaista takausta enintään 4.600.000 euron peruskorjauslainalle kiinteistölle osoitteessa Viialankatu 3 liitännäiskustannuksineen. Peruskorjaus on yhtiön kiinteistöstrategian mukainen. Lainalla korjataan vuonna 1974 rakennettu kerrostalo Eskolanmäessä. Taloon tulee peruskorjauksen jälkeen 48 asuntoa. Lainatarjoukset pyydetään takauspäätöksen jälkeen ja lainan tarkemmat ehdot hyväksytetään kilpailutuksen jälkeen.

Liitteenä hakemus, lisähakemus, tilinpäätös 2022 (sis. toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus), lainhuutotodistukset, rasisuodistukset ja vuokraoikeustodistus; **oheismateriaalina** yhtiön hallituksen pöytäkirjanotteet ja kaupparekisterinote.

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 piittää 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 toimintaedellytyksien 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

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 valtioneuvoston artiklan 107(1) mukaisesti tuki on kielletty, jos kaikki seuraavat kriteerit täyttyvät yhtäaikaisesti: " (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 tuomioistuimien on katsonut mm. sosiaalisen asuntotuotannon olevan SGEI-palvelun.

Sosiaalinen asuntotuotanto on kansalaisten kannalta välttämätön palvelu, joka on paikallisten olosuhteiden vuoksi tarpeen asuntojen saatavuuden turvaamiseksi Kouvolaissa. Yhtiön toiminta ei vääristä eikä rahoitettava investointi vääristä kilpailua Kouvolaissa.

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

ARA (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) ja Kuntaliitto ovat laati-
neet ohjeen nimeltä Raportointivelvollisuus EU:lle kunnan tontin luovut-
tamisesta 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 käytös-sä ja luovutuksessa ARA-
tuen ehtoja (muun muassa asukkaiden valinta sosiaalisin perustein ja
omakustannusperusteinen vuokranmääritys). Li-säksi
takauspäätöksessä on tällöin viitattava komission SGEI-päätökseen ja
kunnan on huolehdittava takauksen sisältämän tuen ra-portoinnista
komissiolle esimerkiksi ARAn välityksellä." Kouvolan kau-
punginvaltuuston 19.09.2022 § 85 hyväksymässä ohjeessa nimeltä An-
tolainauksen ja takausten periaatteet on huomioitu edellä mainittu. Ha-
kemusta valmisteltaessa on huomioitu em. ohjeen määräykset.

Vakuudeksi esitettyjen kiinteistöjen rasiustodistusten vallintarajoitukset
päätyvät takausaikana. Ympäristöministeriön 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".

Yhtiön hallitus on 12.4.2023 sitoutunut pitämään voimassa
vapaaehtoiset lain aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratulojen
käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta mukaiset rajoitukset
ja määräykset laina-ajan loppuun ja sitoutuu olemaan myymättä ko.
kiinteistöä takauksen voimassaoloaikana. Voidaan katsoa, että yhtiön
hallituksen sitoumus turvaa yleishyödyllisen palvelun turvaamisen
asuntomarkkinoilla, jolloin 100 % omavelkainen takaus on mahdollista
myöntää.

Kaupungin tulee valvoa, että yhtiö toimii antamansa sitoumuksen mukaisesti. Yhtiön pitää ilmoittaa vuosittain 31.3. mennessä, että se on noudattanut Viialankatu 3 kiinteistön osalta edellä mainittuja käyttö- ja luovutusrajoituksia.

Yhtiö esittää takauksen vastavakuudeksi kiinteistökiinnityksiä (panttikirja) yhteensä 3.629.345 euroa (n. 79 %) lainan pääomasta seuraavasti:

Utunmäentie 17, kiinteistötunnus 286-7-7172-2-L1
5079/17.9.2001 2.265.827 € (13.472.000 mk)

Ruotsulantie 39, kiinteistötunnus 286-2-2005-12
1707/30.4.1988 50.456 € (300.000 mk)
1708/30.4.1988 50.456 € (300.000 mk)
1709/30.4.1988 50.456 € (300.000 mk)
1710/30.4.1988 50.456 € (300.000 mk)
1711/30.4.1988 50.456 € (300.000 mk)
1712/30.4.1988 61.074 € (363.130 mk)
2092/25.5.1998 1.033.178 € (6.143.000 mk)
2093/25.5.1998 16.986 € (101.000 mk)

Vastavakuuden voidaan katsoa olevan kuntalain mukaisesti riittävän kattavan. Kaupparekisteriotteen mukaan yhtiön edelliset toiminimet ovat olleet Kiinteistö Oy Kouvolan Vuokratalot ja Kiinteistö Oy Kouvolan vuokratalot.

Yhtiön lyhentäessä velkojalle lainaa, kaupungin takausvastuu pienenee. Yhtiö voi tarvita antamiaan vastavakuuksia uusiin vastavakuuksiin. Ehdotetaan, että talousjohtajalle annetaan toimivalta kaupungin takausvastuun pienentyessä antaa panttikirjoja yhtiölle velan määrän vähentymisen suhteessa.

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 myönnettävä takaus ei vaaranna kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Takaus ei sisällä kaupungin kannalta merkittävää taloudellisista riskeistä, takauksen määrä on Kouvolan kaupungin tilinpäätöksen 2022 taseen loppusummasta noin 0,7 %.

Kouvolan kaupungin takausten on viimeksi valmistuneen tilinpäätöksen (31.12.2022) mukaan on 114,6 miljoonaa euroa (alkuperäinen summa 212,5 milj. euroa). Summasta takaukset samaan konserniin kuuluville yhteisöille ovat 106,3 milj. euroa ja muille ovat 8,3 milj. euroa. Kouvolan Asunnot Oy:lle aiemmin myönnettyjen takausten alkuperäinen summa on 132,3 milj. euroa ja niistä 31.12.2022 on jäljellä 78,8 milj. euroa.

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

Kouvolan kaupungin hallintosäännön (voimassa 1.1.2023 alkaen) 21 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin takaaman lainan ehtoista, ellei kaupunginvaltuusto ole päättänyt niistä takauspäätöksen yhteydessä. Kyse on uudesta lainasta ja toimivalta asiassa on kaupunginvaltuustolla. Kun yhtiö on kilpailuttanut lainaehdot, ne tuodaan kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi.

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.

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 kaupunginlakimies Päivi Sandås, puh. 020 615 8212, paivi.sandas(at)kouvola.fi,

Apulaiskaupunginjohtajan ehdotus:

Elinvoimajaoston ehdotus kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle:

Kouvolan kaupunki päättää myöntää omavelkaisen takauksen Kouvolan Asunnot Oy:n enintään 4.600.000 euron suuruiseen lainaan sekä lainan korkoon, viivästyskorkoon, kuluihin ja maksuihin.

Kouvolan Asunnot Oy antaa kaupungille vastavakuudeksi seuraavat panttikirjat: Utunmäentie 17, kiinteistötunnus 286-7-7172-2-L1, määrältään 2.265.827 € (13.472.000 mk) ja Ruotsulantie 39, kiinteistötunnus 286-2-2005-12, määrältään 50.456 € (300.000 mk), 50.456 € (300.000 mk), 50.456 € (300.000 mk), 50.456 € (300.000 mk), 50.456 € (300.000 mk), 61.074 € (363.130 mk), 1.033.178 € (6.143.000 mk), 16.986 € (101.000 mk).

Talousjohtajalle annetaan toimivalta kaupungin takausvastuun pienentyessä antaa panttikirjoja yhtiölle velan määrän vähentymisen suhteessa.

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

Yhtiön on annettava selvitys kaupungin kirjaamoon vuosittain 31.3. mennessä, että se on noudattaa osoitteessa Viialankatu 3 sijaitsevan kiinteistön osalta käyttö- ja luovutusrajoituksia pitäen voimassa

vapaaehtoisesti lain aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta mukaiset rajoitukset ja määräykset (1190/1993) laina-ajan loppuun saakka ja sitoutuu olemaan myymättä kiinteistöä 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 elinvoimajaoston päätös:

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.
