

Omavelkainen takaus Kouvolan Asunnot Oy:n lainalle koskien kiinteistöä osoitteessa Halkotorinkuja 4

4520/02.05.07/2023

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 18.04.2023 § 34

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 9.800.000 euron lainalle liitännäiskustannuksineen. Yhtiön hallitus on päättänyt hankkia KVR- hankkeena (KVR=kokonaisvastuurakentaminen) kerrostalon Kouvolan keskustaan, osoitteeseen Halkotorinkuja 4. Kohteeseen on tarkoitus rakentaa seitsemän kerroksinen kerrostalo, johon tulee 64 asuntoa. Hankkeen toteuttajaksi on markkinavuoropuhelun ja kilpailutuksen kautta valittu Skanska Talonrakennus Oy. Laina-aika tulee olemaan 30 vuotta, 40 vuoden maksuohjelmalla ja lyhennysohjelma on porrasteisesti nouseva. Hankinta on Kouvolan Asunnot Oy:n kiinteistöstrategian mukainen toimi ja sillä lisätään yhtiön omistamaa asuntokantaa kysytyimmältä alueelta eli kaupungin ydinkeskustasta. Lainatarjoukset pyydetään takauspäätöksen jälkeen ja lainan tarkemmat ehdot hyväksytetään kilpailutuksen jälkeen.

Liitteenä hakemus ja lisähakemus, tilinpäätös 2022 (sis. toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus), lainhuutodistukset, rasiustodistukset 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 siten 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 velas-ta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakon-serniin 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 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.

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 selventämään valtioneuvoston päätösten 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 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." Kouvolaan 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 rasi- ja vuokraverojen soveltamista koskevat päätökset päättyvät takausaikana. Ympäristöministeriön mukaan: "Jos takauksen saajana on sellainen yleishyödyllinen, sosiaalista asuntotuotantoa harjoittava yhteisö, joka on korkotukilain (604/2001) tai aravalain (1189/1993) sisältämien yleishyödyllisyys säännösten alainen ja jonka asunnot ovat korkotukilain tai aravarajoituslain (1190/1993) mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia (mm. vuokran määrittäminen 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 aravavuokratalojen

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 kaupungille vuosittain 31.3. mennessä, että se on noudattanut kiinteistön osoitteessa Halkotori 4 osalta edellä mainittuja käyttö- ja luovutusrajoituksia.

Yhtiö esittää takauksen vastavakuudeksi kiinteistökiinnityksiä (panttikirja) seuraavasti yhteensä 8.016.400 euroa (n. 81 % lainan pääomasta):

Viitakummuntie 1, kiint. tunnus 286-6-6112-6

951/20.2.2003	500.000 €
952/20.2.2003	500.000 €
953/20.2.2003	500.000 €
954/20.2.2003	407.000 €

Viitakummuntie 3, kiint. tunnus 286-6-6112-7

913/24.2.2004	1.000.000 €
914/24.2.2004	500.000 €
915/24.2.2004	500.000 €
916/24.2.2004	327.000 €

Palolankuja 5, kiint. tunnus 306-1-587-6-L1

2938/10.5.2002	2.772.600 €
----------------	-------------

Mäkipurontie 17, kiint. tunnus 286-455-1-502

2712/29.7.1999	67.275 € (400.000 mk)
4105/23.11.1999	942.525 € (5.604.000 mk)

Vastavakuuden voidaan katsoa olevan kuntalain mukaisesti riittävään kattavan. Kaupparekisteriotteen mukaan yhtiön edelliset nimet 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 1,4 %.

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 takausprovision 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 ehdoista, ellei kaupunginvaltuusto ole päättänyt niistä takauspäätöksen yhteydessä. Kyse on uudesta lainasta ja toimivalta asiassa on kaupunginvaltuustolla. Lainaehdot tuodaan kaupunginhallituksen päätettäväksi, kun yhtiö on kilpailuttanut lainan.

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 9.800.000 euron suuruiseen lainaan sekä lainan korkoon, viivästyskorkoon, kuluihin ja maksuihin.

Kouvolan Asunnot Oy antaa kaupungille vastavakuudeksi panttikirjat seuraavasti:

Viitakummuntie 1, kiint. tunnus 286-6-6112-6
951/20.2.2003 500.000 €
952/20.2.2003 500.000 €

953/20.2.2003	500.000 €
954/20.2.2003	407.000 €

Viitakummuntie 3, kiint. tunnus 286-6-6112-7

913/24.2.2004	1.000.000 €
914/24.2.2004	500.000 €
915/24.2.2004	500.000 €
916/24.2.2004	327.000 €

Palolankuja 5, kiint. tunnus 306-1-587-6-L1

2938/10.5.2002	2.772.600 €
----------------	-------------

Mäkipurontie 17, kiint. tunnus 286-455-1-502

2712/29.7.1999	67.275 € (400.000 mk)
4105/23.11.1999	942.525 € (5.604.000 mk)

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

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

Yhtiön on annettava selvitys kaupungin kirjaamoon vuosittain 31.3. mennessä, että se on noudattanut osoitteessa Halkotori 4 sijaitsevan kiinteistön osalta käyttö- ja luovutusrajoituksia pitäen 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. 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.

Asian käsittely:

Keskustelun aikana jäsen Janne Patjas teki jäsen Miia Wittingin kannattamana seuraavan muutosesityksen:

” Ehdotan, ettei Kouvolan kaupunki myönnä omavelkaista takausta Kouvolan Asunnot Oy:n enintään 9.800.000 euron suuruiseen lainaan sekä lainan korkoon, viivästyskorkoon, kuluihin ja maksuihin.”

Koska oli tehty kannatettu muutosesitys, puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne, jotka kannattavat apulaiskaupunginjohtajan

esitystä, äänestävät ”jaa” ja ne, jotka kannattavat Janne Patjaksen muutosesitystä, äänestävät ”ei”. Puheenjohtaja esitti, että äänestys toimitetaan nimenhuutona. Puheenjohtajan esitykset hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 5 jaa-ääntä (Nyberg, Hovi, Ylä-Outinen, Aikio, Leppänen) ja 2 ei-ääntä (Patjas, Witting).

Puheenjohtaja totesi Janne Patjaksen esityksen tulleen hylätyksi.

Kaupunginhallituksen elinvoimajaoston päätös:

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.
