

Omavelkainen takaus Kouvolan Asunnot Oy:n lainalle koskien kiinteistöä osoitteessa Ahventie 8

7088/02.05.07/2024

Kaupunginhallitus 22.04.2024 § 90

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

Kouvolan Asunnot Oy:n hakemus

Kouvolan Asunnot Oy (yhtiö) on 11.4.2024 toimittanut kaupungille hakemuksen, jossa yhtiö pyytää Kouvolan kaupungilta omavelkaista takausta enintään 2.800.000 euron lainalle liitännäiskustannuksineen.

Yhtiön kiinteistöstrategian mukainen peruskorjaushanke Kouvolan Lehtomäessä, osoitteessa Ahventie 8, on kehitysvaiheessa. Yhtiö pyytää kohteen peruskorjaamista varten otettavalle lainalle kaupungilta 100-prosenttista omavelkaista takausta.

Takauksen tulee kattaa pääoman lisäksi lainan korko, viivästyskorko, kulut ja maksut.

Taattavan lainan keskeisimmät ehdot ovat seuraavat:

- lainan pääoma 2.800.000 euroa
- laina-aika 30 vuotta (1 lyhennysvapaa vuosi)
- korko 6 kk Euribor-korko + 0,510 % hinnoittelukatko viiden (5) vuoden välein (korko vahvistetaan kaksi Target-pankkipäivää ennen luoton nostamista)
- lyhennys tasalyhenteinen kuuden (6) kuukauden välein
- koron maksu kuuden (6) kuukauden välein.

Vastavakuudeksi kaupungin myöntämälle omavelkaiselle takaukselle yhtiö antaa seuraavat panttikirjat, yhteensä 2.057.946 euroa (73,5 % lainan pääomasta) osoitteesta Mustanojankuja 3, kiinteistötunnus 286-21-174-5.

Yhtiön hallitus sitoutuu pitämään voimassa vapaaehtoiset lain aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta mukaiset rajoitukset kohteessa takauksen voimassaoloajan loppuun. Lisäksi hallitus sitoutuu olemaan myymättä kohdetta takauksen voimassaoloaikana.

Liitteenä hakemus, lainhuutotodistukset (2 kpl), rasiustodistus ja kopiot panttikirjoista (2 kpl). **Oheismateriaalina** yhtiön vahvistamaton tilinpäätös 2023 sekä yhtiön hallituksen pöytäkirjanote (3 kpl).

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. Toiminnallaan yhtiö toteuttaa omistajan asettamia asuntopoliittisia linjauksia.

Oikeudellinen sääntely ja hakemuksen käsittely

Kuuluakseen kunnan yleiseen toimialaan takauksen myöntämisen on täytettävä myös kuntalain 129 §:n asettamat yleiset edellytykset takauksen myöntämiseksi. Yhtiö tarjoaa kouvoolalaisille 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 säädettyistä 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 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 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 selvittämään valtioneuvoston tukisääntöjen soveltamista antamalla niistä erilaisia tiedonantoja. Komissio on antanut tiedonannon

EY:n perussopimuksen 87 ja 88 artiklan (sitemmin SEUT 107 ja 108 artiklan) soveltamisesta valtioneuvoston takauksina (2008/C 155/02), mikä rajoittaa takauksen suuruudeksi enintään 80 %. Yleishyödyllisiä taloudellisia palveluja turvaavissa (SGEI) hankkeissa 100 % takaus on kuitenkin sallittu.

Seuraavien edellytysten täyttäminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen valtiontakaus (kunnan takaus) ole valtiontukea:

- a) lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa
- b) takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti
- c) takaus ei kata missään vaiheessa enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä.
- d) takauksesta maksetaan markkinaehtoinen hinta

Kuntalain takauksen antoa koskevat säännökset ja niiden yksityiskohtaiset perustelut toteavat tällaisen 100 % takauksen mahdolliseksi (SGEI perusteella).

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 määrittä-mällä 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.

Yhtiön hallitus sitoutuu pitämään voimassa vapaaehtoiset lain aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja

omaksi lunastamisesta mukaiset rajoitukset kohteessa takauksen voimassaoloajan loppuun sekä sitoutuu olemaan myymättä kohdetta 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 286-7-7113-5 osoitteessa Ahventie 8 osalta edellä mainittuja käyttö- ja luovutusrajoituksia.

Vastavakuudeksi kaupungin myöntämälle omavelkaiselle takaukselle yhtiö antaa seuraavat panttikirjat, yhteensä 2.057.946 euroa (73,5 % lainan pääomasta) osoitteesta Mustanojankuja 3, kiinteistötunnus 286-21-174-5 (aiemmin 306-1-174-5, kun kiinteistö oli osa Kuusankosken kaupunkia). Kuntalain mukaan vastavakuuden tulee olla riittävä siten että vastavakuus kattaa riskienhallinnan näkökulmasta riittävän osan.

Yhtiöllä on Kouvolan kaupungin myöntämiä omavelkaisia takauksia vuoden 2023 lopussa ollut jäljellä 89.600.000 euron edestä (kaikkiaan kaupungin takauksia eri osapuolille yhteensä 120.550.000 euroa). Yhtiö on toimittanut kaupungille vahvistamattoman tilinpäätöksen vuodelta 2023 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 riskiä.

Lainhuutotodistuksessa mainittu nimi Kiinteistö Oy Kouvolan Vuokratalot on yhtiön edellinen nimi.

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

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

Kouvolan kaupungin hallintosäännön 21 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin takaaman lainan ehdoista, ellei kaupunginvaltuusto ole päättänyt niistä takauspäätöksen yhteydessä.

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.

Kaupunginlakimies Päivi Sandås on kokouksessa paikalla asiantuntijana vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: talousjohtaja Hellevi Kunnas, puh. 020 615 5054, hellevi.kunnas(at)kouvola.fi, kaupunginlakimies Päivi Sandås, puh. 020 615 8212, paivi.sandas(at)kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallituksen ehdotus kaupunginvaltuustolle:

Kouvolan kaupunki päättää myöntää omavelkaisen takauksen Kouvolan Asunnot Oy:n enintään 2.800.000 euron suuruiseen lainaan sekä lainan korkoon, viivästyskorkoon, kuluihin ja maksuihin.

Taattavan lainan keskeisimmät ehdot ovat seuraavat:

- lainan pääoma 2.800.000 euroa
- laina-aika 30 vuotta (1 lyhennysvapaa vuosi)
- korko 6 kk Euribor-korko + 0,510 % hinnoittelukatko viiden (5) vuoden välein (korko vahvistetaan kaksi Target-pankkipäivää ennen luoton nostamista)
- lyhennys tasalyhenteinen kuuden (6) kuukauden välein
- koron maksu kuuden (6) kuukauden välein.

Kouvolan Asunnot Oy antaa kaupungille vastavakuudeksi seuraavat panttikirjat:

Osoite Mustanojankuja 3, kiinteistötunnus 286–21–174–5

12.5.1988 nro 1482 5.973.000 markkaa

12.5.1988 nro 1483 6.263.000 markkaa

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 Ahventie 8 sijaitsevan kiinteistön 286–7–7113–5 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 valtioneuvoston 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 läsnäolo- ja puheoikeuden kaupunginlakimies Päivi Sandåsille. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.
