

Viranhaltijapäätös: Talousjohtaja 16.01.2026 § 2/2026

Kouvolan Yritystilat Oy:n konsernitililimiitin tilapäinen korottaminen

41/02.06.00/2026

Selostus ja perustelut

Kouvolan Yritystilat Oy:n tarve konsernitililimiitin korotukselle

Kouvolan Yritystilat Oy:n hallitus päätti kokouksessaan 7.1.2026 § 4 hakea konsernitililimiitin korotusta määräaikaisesti. Kouvolan Yritystilat Oy:n tili on liitetty kaupungin konsernitiliin ja tilin limiitti ennen korotusta on 3,1 miljoonaa euroa. Kouvolan kaupunginvaltuusto on 10.6.2024 myöntänyt omavelkaisen takauksen Kouvolan Yritystilat Oy:n enintään 2,8 milj. euron suuruiseen lainaan, jolla rahoitetaan ammattikorkeakoulun tutkimushallin rakentaminen Ankkapurhaan. Kouvolan Yritystilat Oy ilmoitti 11/2025, että takauksen kohteena olevaa lainaa ollaan nostamassa. Tässä yhteydessä ilmeni, että yksi vastavakuudeksi annetuista kiinteistöistä ei ole enää Kouvolan Yritystilat Oy:n omistuksessa. Kyseinen kiinteistö, 286-023-0330-0010, oli myyty kolmannelle 15.4.2025. Lisäksi lainan nostoa koskevan asian valmistelussa ilmeni, että osa muista vastavakuudeksi hyväksytyistä kohteista oli vuokraoikeuksia rakennuksineen ja osassa niistä maanvuokrasopimuksen kesto oli lyhyempi kuin takausvastuun kesto.

Tästä syystä kaupunginvaltuuston takauksen myöntämistä koskevaa päätöstä ei voitu laittaa sellaisenaan täytäntöön ja asia on tarpeen käsitellä uudelleen siltä osin, kuin on kyse kuntalain 129 §:n edellyttämistä takaukselle annettavista vastavakuuksista. Koska kaupunginvaltuusto päätti aikaisemmin omavelkaisen takauksen kattamien vastuiden enimmäismäärästä (2 800 000 €), jolloin takausvastuu voi muodostua myös enimmäismäärää pienemmäksi, ei asiaa ole sinänsä tarpeen käsitellä takausvastuun määrän tai myöntämisen osalta uudelleen. Asia käsitellään tämänhetkisen tiedon perusteella helmikuussa järjestettävässä kaupunginvaltuuston kokouksessa.

Käyttöpääoman turvaamiseksi Kouvolan Yritystilat Oy hakee tililimiitin tilapäistä korottamista siihen saakka, kunnes laina on nostettu.

Tietoa yhtiöstä

Kouvolan Yritystilat Oy (y-tunnus 2413977-9) on Kouvolan kaupungin tytäryhtiö. Kouvolan Yritystilat Oy:n omistusrakenne muuttui 30.12.2025, kun Kouvolan kaupunki merkitsi yhtiön uusia osakkeita ja maksoi ne apportiomaisuudella, joka koostui sote- ja pelakiinteistöistä. Tämän järjestelyn seurauksena Kouvolan kaupungista tuli Kouvolan Yritystilat Oy:n enemmistöomistaja 63 prosentin omistusosuudella.

Kouvola Innovation Oy:n omistusosuus yhtiössä on 37 prosenttia. Kouvolan Yritystilat Oy:n toimialana on kiinteistöjen hallinta, omistus ja vuokraus. Yhtiö harjoittaa toimitilojen pitkäaikaista vuokrausta. Yhtiö on osa kaupungin konsernirakennetta ja toimii kaupungin omistajaohjauksen alaisuudessa.

Oikeudellinen sääntely ja hakemuksen arviointi

Kaupungin ja sen tytäryhtiön väliset rahoitusta koskevat järjestelyt, kuten konsernitiliin liittyvät luottolimiitit, ovat tilanteita, joissa huomioidaan EU:n valtioneuvoston sääntely. Jos kaupunki myöntää konsernitilillä oleviin varoihin luottolimiitin (tai korottaa tililimiittiä), jonka puitteissa tytäryhtiö voi käyttää kaupungin varoja, kyseessä on oikeudellisesti lainan antaminen tytäryhtiölle.

Kuntalain 129 §:ssä säädetään muun ohella, että 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 (1. mom.). Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään (4. mom.).

Toimenpiteen toteuttaminen edellyttää sen arvioimista, voiko luottolimiitin myöntäminen kyseiselle yhtiölle sisältää SEUT 107 artiklassa tarkoitettua valtiontukea. Olennaista arvioinnissa on se, annetaanko toimenpiteellä valikoivaa etua kyseiselle yhtiölle, ja onko toimenpide omiaan vaikuttamaan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan ja vääristämään kilpailua. Arvioinnissa määritellään myös, saako yhtiö sellaista taloudellista etua, jota se ei saisi tavanomaisissa kilpailuolosuhteissa tai tavanomaisilla markkinaehdoilla.

Kouvolan kaupungin konserniohjeen (KV 11.11.2024, § 75) mukaan tytäryhtiöillä on mahdollisuus liittyä kaupungin konsernitiliin ja konsernitiliin voidaan tarvittaessa myöntää sisäinen luottolimiitti lyhytaikaisen rahoitustarpeen, kuten käyttöpääoman, turvaamiseksi. Kaupungin hallintosäännön mukaan talousjohtajalla on toimivalta päättää konsernitilin käytöstä ja konsernitilin luottolimiiteistä tytäryhteisöille kaupungin konserniohjeita noudattaen. Päätös on luonteeltaan operatiivinen rahoitusjärjestely, joka on hallintosäännön tarkoittamaa talousjohtajan toimivaltaan kuuluvaa päätöksentekoa. Konsernitiliratkaisu mahdollistaa koko konsernin rahavarojen tehokkaan käytön, ulkopuolisen lyhytaikaisen rahoituksen tarpeen vähentämisen sekä rahoituskustannusten hallinnan konsernitasolla.

Luottolimiitin ehdot ja hinnoittelu määritellään markkinaehtoisesti konsernin sisäisiä hinnoitteluperiaatteita noudattaen. Yhtiöltä peritään

konsernitilin limiitin käytöstä korko, määrältään 1 kk Euribor + marginaali 1,5 %.

Luottolimiitin enimmäismäärä on suhteutettu yhtiön toiminnan volyyymiin, kassavirtaan ja lyhytaikaiseen rahoitustarpeeseen, eikä luottolimiitti muodosta kaupungille merkittävää luottoriskiä.

Kouvola Yritystilat Oy on osa kaupunkikonsernia. Tytäryhteisöjen rahoitusjärjestelyihin, kuten luottolimiitin myöntämiseen tai sen korottamiseen sisältyvää riskiä pienentää se, että tytäryhteisöt ovat kaupungin omistajaohjauksen ja konsernivalvonnan piirissä sekä velvollisia noudattamaan toiminnassaan kaupungin konserniohjetta ja kaupungin antamaa konserniohjausta. Kaupungin lakisääteisten tehtävien hoitamisen tai talouden ei voida katsoa vaarantuvan myönnettävän takauksen perusteella. Yhtiö on toimittanut kaupungille tilinpäätöksen ja tilintarkastuskertomuksen vuodelta 2024 sekä osavuosikatsaustiedot (9/2025) ja näiden tietojen perusteella voidaan todeta, että yhtiö ei ole taloudellisissa vaikeuksissa.

Luottolimiitin vastavakuudeksi yhtiö antaa kaupungille panttioikeuden vuokraoikeuteen rakennuksineen luovuttamalla kaupungille panttikirjat, määrältään vähintään 80 % kaupungin takausvastuun liitännäiskuluineen määrästä.

Vastavakuudeksi on esitetty Kotiharjun palvelukeskusta (kiinteistötunnus 286-1-1084-11) sekä Keltakankaan (kiinteistötunnus 286-32-2029-5) ja Valkealan terveysasemia (kiinteistötunnus 286-41-34-3) koskevia vuokraoikeuksia rakennuksineen. Kyseiset kiinteistöt omistaa Kouvola kaupunki, joka on vuokrannut ne Kouvola Yritystilat Oy:lle 1.1.2026 alkaen vuoteen 2065 saakka. Maanvuokrasopimukset on allekirjoitettu 13.1.2026. Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset on luovutettu Kouvola Yritystilat Oy:lle apporttisijoituksena 30.12.2025 perustuen kaupunginvaltuuston 17.11.2025 tekemään päätökseen § 101.

Tätä asiaa valmisteltaessa vastavakuutena oleviin kohteisiin ei ole vielä perustettu kiinnityskelpoista vuokraoikeutta eikä maanvuokrasopimuksen rekisteröintiä maanmittauslaitokselle ei ole vielä tehty yhtiön toimesta. Tehtävän päätöksen täytäntöönpano edellyttää tämän päätöksen lainvoimaisuuden lisäksi sitä, että vuokraoikeus on rekisteröity, jonka lisäksi kiinnitys, panttikirjan saajana kaupunki, on vahvistettu.

Kohteista on laadittu arviokirjat seuraavasti:

Kotiharjun palvelukeskus, arviokirja 24.10.2024, jonka mukaan kiinteistön, sisältäen maapohjan ja rakennuksen, arvo 3 260 000 euroa

(+15 %). Arvosta rakennuksen osuus on 2 922 770 euroa.
Kiinteistötunnus 286-1-1084-11.

Terveysasema Keltakangas, arviokirja 15.10.2025, jonka mukaan kiinteistön, sisältäen maapohjan ja rakennuksen, arvo 1 000 000 euroa (+20 %). Arvosta rakennuksen osuus on 934 800 euroa.
Kiinteistötunnus 286-32-2029-5.

Terveysasema Valkeala, arviokirja 17.10.2025, jonka mukaan kiinteistön, sisältäen maapohjan ja rakennuksen, arvo 500 000 euroa (+10 %). Arvosta rakennuksen osuus on 469 460 euroa.
Kiinteistötunnus 286-41-34-3.

Kiinnitysten edellytetään olevan kohteessa parhaalla etusijalla.
Riskienhallinnan näkökulmasta tarjottu vakuus voidaan arvioida riittäväksi kaupungin edun kannalta.

Konsernitiilin luottolimiitin käyttö on luonteeltaan konserniohjeen 1.11 mukaista lyhytaikaista käyttöpääoman turvaamista, ei pysyvää pääomittamista. Konsernitiilin luottolimiittiä on käytetty konserniohjeen mukaisesti. Luottolimiitti on käyttötarkoitukseltaan lyhytaikainen ja tarkoitettu tilapäiseen käyttöpääoman tarpeeseen. Luottolimiitti ei muuta yhtiön pitkän aikavälistä rahoitusrakennetta eikä lisää kaupungin riskiä pitkäaikaisesti.

Nyt kyseessä olevassa tapauksessa yhtiö tulee maksamaan limiitistä markkinaehtoista korkoa. Määritelty korko on tasoltaan sellainen, jota yhtiö maksaisi rahoituslaitokselle vastaavasta korosta. Kaupungin riski on siten hinnoiteltu korkoon eikä toimenpide siten muodosta kiellettyä valtiontukea. Yhtiöltä edellytetään myös vastavakuuden asettamista. Siten nyt päätöksenteon kohteena oleva toimenpide vastaa kuntalain asettamia vaatimuksia sekä EU:n valtiontukisääntelyä.

Päätösvallan perusteet

Kaupunginhallitus on 9.12.2024 § 266 delegoinut toimivallan tytäryhtiöiden luottolimiitistä päättämisestä talousjohtajalle 1.1.2025 alkaen. Konserniohjeen 1.11 kohdan mukaan luottolimiittipäätöksestä vastaa talousjohtaja. Muilta osin talousjohtajan toimivallasta on säädetty hallintosäännön 65 §:ssä. Siten talousjohtajalla on toimivalta päättää konsernitiilin käytöstä ja konsernitiilin luottolimiiteistä tytäryhteisöille kaupungin konserniohjeita noudattaen.

Konserniohjeen 1.11 kohdan mukaan luottolimiittipäätöksestä vastaa talousjohtaja. Muilta osin talousjohtajan toimivallasta on säädetty hallintosäännön 65 §:ssä. Siten talousjohtajalla on toimivalta päättää konsernitiilin käytöstä ja konsernitiilin luottolimiiteistä tytäryhteisöille kaupungin konserniohjeita noudattaen. Kaupungin toiminnassa tulee huomioida EU:n valtiontukisääntely. Päättäessään luottolimiitin

myöntämisestä tai korottamisesta, kuuluu talousjohtajan toimivaltaan myös määritellä limiittiin liittyvät ehdot, kuten korko ja vastavakuus.

Päätös

Päätän hyväksyä Kouvolan Yritystilat Oy:n konsernitilin limiitin määräaikaisen korottamisen 5,1 miljoonaan euroon 30.6.2026 saakka. Luottolimiitin hinnoittelu on 1 kuukauden euribor + 1,5 % marginaali. Luottolimiitti alennetaan takaisin 3,1 miljoonaan euroon, kun yhtiön hanketta koskeva pitkäaikainen rahoitus on nostettu. Luottolimiitin vastavakuudeksi hyväksytään seuraavista, parhaalla etusijalla olevista kiinnityksistä annetut panttikirjat: vuokraoikeus rakennuksineen:

- Kotiharjun palvelukeskus, Kotiharjuntie 16, joka sijaitsee kiinteistöllä 286-1-1084-11
- Terveysasema Keltakangas, Sairaalankaari 15 a, joka sijaitsee kiinteistöllä 286-32-2029-5
- Terveysasema Valkeala, Keskitie 19, joka sijaitsee kiinteistöllä 286-41-34-3.

Päätösvallan peruste

Hallintosääntö 65 §, Kaupunginhallitus 9.12.2024 § 266, Kouvolan kaupungin konserniohje sekä hyvä hallinto- ja johtamistapa 11.1 kohta.

Hellevi Kunnas

Talousjohtaja

*** Tämä päätös on allekirjoitettu sähköisesti ***

Lisätietoja:

Talousjohtaja Hellevi Kunnas, puh. 020 615 5054,
hellevi.kunnas(at)kouvola.fi

Jakelu:

Kouvolan Yritystilat Oy

Kaakkois-Suomen Osuuspankki

Kaupunginhallitus

Apulaiskaupunginjohtaja

Hallintojohtaja

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Kouvolan kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on julkaistu nähtäväksi yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimustajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Kouvolan kaupunginhallitus.

Postiosoite: PL 85, 45101 Kouvola

Käyntiosoite: Torikatu 10, 2. krs. Kouvola

Sähköpostiosoite: kirjaamo@kouvola.fi

Faksinumero: 020 615 3054

Puhelinnumero: 020 615 6200

Aukioloaika: ma-pe klo 9.00-15.00

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Päätöspöytäkirja

Päätöksestä ja sen liitteistä voi pyytää kopioita Kouvolan kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite: PL 85, 45101 Kouvola

Käyntiosoite: Torikatu 10, 2. krs. Kouvola

Sähköpostiosoite: kirjaamo@kouvola.fi

Faksinumero: 020 615 3054

Puhelinnumero: 020 615 6200

Aukioloaika: ma-pe klo 9.00-15.00

Päätöksen nähtäville asettaminen

Päätös on julkaistu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon 16.1.2026

Päätöksen toimittaminen asianosaiselle

Päätös on lähetetty sähköpostilla seuraavasti:

Päätöksen saaja: Jakelun mukaan

Päätöksen lähettämispäivä: 16.1.2026

Lähettäjä: Rahoitussuunnittelija