

Kouvolan Yritystilat Oy:n lainan takaushakemus uudisrakennushankkeeseen

7424/02.05.07/2024

Kaupunginhallitus 03.06.2024 § 130

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

Hakemus

Kouvolan Yritystilat Oy (yhtiö) on 28.5.2024 tehnyt kaupungille seuraavan hakemuksen: ”Kouvolan Yritystilat Oy hakee Kouvolan kaupungilta 100 % omavelkaista takausta lainalle, jolla yhtiö rakentaa tilalla (kiinteistötunnus 286-412-1-2007) olevalle alueelle koulutus-, tutkimus ja kehitystoimintaan liittyviä tiloja Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun käyttöön.

Taattavan lainan

- lainamäärä enintään 2.800.000 euroa
- laina-aika 20 vuotta
- lainan korko markkinaehtoinen
- lyhennykset ja koron maksu 6kk välein.

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

Kouvolan Yritystilat Oy antaa kaupungin myöntämälle omavelkaiselle takaukselle vastavakuudet 80 % lainan kokonaismäärästä panttikirjoina kiinteistöihin

286-001-1037-0001	Kauppamiehenkatu 3 (350.000 €)
286-001-1068-0010	Savonkatu 23 (700.000 €)
286-002-2068-0007	Vartiotie 5 (450.000 €)
286-002-2068-0008	Vartiotie 3 (400.000 €)
286-023-0328-0003	Katajaharjunkatu 3 (135.000 €)
286-023-0330-0010	Katajaharjunkatu 2 (55.000 €)
286-023-0343-0005	Savonsuontie 6 (150.000 €)

Takauksen kohteena oleva laina on tarkoitus nostaa rakentamisen alettua, aikaisintaan vuoden 2024 lopulla.”

Liitteenä hakemus, Kouvolan Yritystilat Oy:n tilinpäätös 2023, tilintarkastuskertomus 2023 ja oheismateriaalina hallituksen pöytäkirjanote.

Tietoa Kouvolan Yritystilat Oy:stä

Kouvolan Yritystilat Oy on Kouvola Innovation Oy:n kokonaan omistama tytäryhtiö. Kaupunki omistaa 100 % Kouvola Innovation Oy:n. Kiinteistökehityshanke on yhtiön kiinteistöstrategian mukainen ja täyttää

siinä asetetut uuden hankkeen kriteerit asiakkaaseen, hankkeeseen ja yhtiön omiin tavoitteisiin liittyen.

Oikeudellinen sääntely ja hakemuksen käsittely

Kuntalain 129 §:n 1 momentin mukaan 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.

Kaupunki on suunnitellut myöntävänsä yhtiölle omavelkaisen takauksen rahoitusjärjestelyihin, joilla investoidaan Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy:n käyttöön rakennus koulutustoimintaa varten. Ennen takauksen antamista on arvioitava, sisältyykö suunniteltuun toimenpiteeseen SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) mukaan jäsenvaltion myöntämä tai valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Euroopan komission tiedonannon mukaan valtiontukisääntöjä sovelletaan ainoastaan silloin, kun tuensaajana on yritys, jolla tarkoitetaan oikeudellisesta muodosta tai rahoitustavasta riippumatta taloudellista toimintaa harjoittavaa yksikköä. Taloudellista toimintaa on kaikki toiminta, jossa tavaroita tai palveluita tarjotaan markkinoilla (komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01, kohdat 6 - 12).

Komission tiedonannon mukaan julkista koulutusta, joka järjestetään valtion rahoittaman ja valvoman kansallisen koulutusjärjestelmän puitteissa, voidaan pitää muuna kuin taloudellisena toimintana. Unionin tuomioistuin on katsonut, että perustaessaan ja pysyttäessään tällaisen julkisen koulutusjärjestelmän, joka saa yleensä rahoituksensa julkisista varoista eikä oppilailta tai heidän vanhemmiltaan, valtio ei pyri harjoittamaan voittoa tuottavaa toimintaa, vaan se suorittaa yhteiskunnallisia, kulttuurisia ja koulutuksellisia tehtäviään väestöään kohtaan. Näitä periaatteita voidaan soveltaa julkisiin koulutuspalveluihin, kuten ammattikoulutukseen, yksityiskouluihin ja julkisiin kouluihin, lastentarhoihin, sivutoimiseen opetustoimintaan yliopistoissa sekä yliopisto-opetukseen. (komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01, kohdat 28 - 29).

Yhtiölle annettavan omavelkaisen takauksen osalta voidaan katsoa, että takaukseen ei sisälly SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea, koska takaus kohdistuu lainaan, jolla rakennetaan julkisen koulutuspalvelun (ammattikorkeakoulun) käyttöön rakennus. Mikäli tiloja vuokrataan eteenpäin kolmansille osapuolille, tulee varmistua siitä, että kaupungilta saatu taloudellinen etu ei siirry kilpailuilla markkinoilla toimivien

yrietysten hyväksi. Tällaisessa tilanteessa kolmansille osapuolille vuokratuista tiloista tulee periä markkinahintaista vuokraa.

Jäsenvaltioiden on varmistettava, että ei- taloudelliseen toimintaan myönnettyä tukea ei käytetä taloudelliseen toimintaan. Ristiintukeminen voidaan sulkea pois pitämällä erillistä kirjanpitoa yksikön harjoittamasta taloudellisesta toiminnasta. Yhtiön harjoittaessa ei- taloudellista toimintaa on kirjanpito eriytettävä taloudellisesta toiminnasta. Uudiskohteen talouden seuranta eriytetään omalle kustannuspaikalle. Ammattikorkeakoululta perittävän vuokran tulee olla ns. omakustanteinen. Hyödyntämällä olemassa olevaa yhtiötä ja sen organisaation osaamista vältetään uuden yhtiön perustaminen ja organisaation rakentaminen sekä uuden erillisen yhtiön hallinnointi. Hanke sopii hyvin yhtiölle.

Yhtiöllä on Kouvolan kaupungin myöntämiä omavelkaisia takauksia vuoden 2023 lopussa ollut jäljellä 641 192,04 euron edestä, takausten alkuperäinen summa on yhteensä 5 606 000 euroa (kaikkiaan kaupungin takauksia eri osapuolille yhteensä 120 550 716,41 euroa). Yhtiö on toimittanut kaupungille tilinpäätöksen ja tilintarkastuskertomuksen vuodelta 2023 ja näiden tietojen perusteella voidaan todeta, että yhtiö ei ole taloudellisissa vaikeuksissa.

Kouvolan Yritystilat Oy on osa kaupunkikonsernia. Tytäryhteisöjen takauksiin sisältyvää riskiä pienentää se, että tytäryhteisöt ovat kaupungin omistajaohjauksen ja konsernivalvonnan alla sekä velvollisia noudattamaan toiminnassaan kaupungin konserniohjetta ja kaupungin antamaa konserniohjausta. Kaupungin lakisääteisten tehtävien hoitamisen tai talouden ei voida katsoa vaarantuvan myönnettävän takauksen perusteella.

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

Takauksen vastavakuudeksi yhtiö antaa omistamiensa kiinteistöjen panttikirjoja 2.240.000 euron verran. Yhtiö ei ole saanut maanmittaustoimistolta panttikirjoja, jotka yhtiö tulee antamaan kaupungille ennen lainan nostamista. Talousjohtajalle ehdotetaan myönnettäväksi toimivalta lainan pienentyessä antaa panttikirjoja yhtiölle velan ja takauksen määrän vähentymisen suhteessa.

Yhtiö odottaa lainatarjouksia rahoituslaitoksilta. Hallintosäännön 21 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin takaaman lainan ehdoista, ellei kaupunginvaltuusto ole päättänyt niistä takauspäätöksen yhteydessä. Tämän takia yhtiö tulee rahoitustarjoukset saatuaan tekemään kaupunginhallitukselle myöhemmin hakemuksen lainan ehdoista, joita takaus koskee, mikäli rahoituslaitos niin edellyttää. Takauksen myöntämisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Kokouksessa asiantuntijana vastaamassa kysymyksiin ovat kaupunginlakimies Päivi Sandås ja Kouvola Innovation Oy:n toimitusjohtaja Pasi Miettinen.

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

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

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

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

Omavelkaisen takauksen vastavakuudeksi yhtiö antaa kaupungille seuraavat panttikirjat:

286-001-1037-0001	Kauppamiehenkatu 3 (350.000 €)
286-001-1068-0010	Savonkatu 23 (700.000 €)
286-002-2068-0007	Vartiotie 5 (450.000 €)
286-002-2068-0008	Vartiotie 3 (400.000 €)
286-023-0328-0003	Katajajarjunktatu 3 (135.000 €)
286-023-0330-0010	Katajajarjunktatu 2 (55.000 €)
286-023-0343-0005	Savonsuontie 6 (150.000 €)

Talousjohtajalle annetaan toimivalta lainan ja takauksen pienentyessä luovuttaa panttikirjoja yhtiölle lainan määrän vähentymisen suhteessa.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden kaupunginlakimies Päivi Sandåsille ja Kouvola Innovation Oy:n toimitusjohtaja Pasi Miettiselle. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallituksen jäsen Anni Villikka poistui kokouksesta esteellisenä tämän asian käsittelyn ajaksi (yhteisöjäävi, hallintolaki 28 § 1 mom, kohta 5).
