

**Kouvolan Asunnot Oy:n Urheilijatie 2:n perusparannuslainan omavelkainen takaus
7362/02.05.07/2024**

Kaupunginhallitus 03.06.2024 § 131

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

Hakemus

Kaupungille on 13.5.2024 saapunut Kouvolan Asunnot Oy:n (yhtiö) toimitusjohtajan allekirjoittama hakemus:

"Kouvolan Asunnot Oy luopuu konsernitavoitteiden ja kiinteistöstrategian mukaisesti kohteiden öljylämmityksistä.

Anjalan Urheilijantie 2:ssa sijaitsee kaksi kerrostaloa. Kohteet on rakennettu 1966-1968 ja peruskorjattu 1999-2000. Kohteissa on asuntoja yhteensä 33. Yhtiö on saanut Aralta 132.000 euron energia-avustuspäätöksen. Avustuspäätöksen ehtona on, että yhtiö ottaa perusparantamisen korkotukilainan ja että sille on kunnan omavelkainen takaus. Takauksen tulee kattaa pääoman lisäksi lainan korko, viivästyskorko, kulut ja maksut.

Yhtiö pyysi lainasta tarjoukset Danske Bankilta, Kymenlaakson Osuuspankilta ja Nordealta. Tarjous saatiin Osuuspankilta, nyk. Kaakkois-Suomen Osuuspankilta.

Taattavan lainan keskeisimmät ehdot ovat seuraavat:

- lainan pääoma enintään 329.000 euroa*
- laina-aika 10 vuotta*
- korko 6 kk Euribor-korko + 1,400 %*
- lyhennys tasalyhenteinen kuuden (6) kuukauden välein*
- koron maksu kuuden (6) kuukauden välein.*

Vastavakuudeksi kaupungin myöntämälle omavelkaiselle takaukselle yhtiö antaa seuraavan panttikirjan:

Utinkatu 50, kiinteistötunnus 286-6-6026-11-L1
3293/14.6.2001 336.375 euroa (2.000.000 mk)

Kohteissa on käyttö- ja luovutusrajoitukset voimassa vuoteen 2044 asti ja uuden korkotukilainan myötä rajoitusaika pitenee.

Liitteenä hakemus ja rasiustodistus, oheismateriaalina vuokraoikeustodistus (3 kpl), kopio panttikirjasta, tilinpäätös 2023 sekä yhtiön hallituksen pöytäkirjanote.

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

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 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 (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.

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 sääntöjen soveltamista antamalla niistä erilaisia tiedonantoja. Komissio on antanut tiedonannon EY:n perussopimuksen 87 ja 88 artiklan (sitemmin 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. Kuntalain takauksen antoa koskevat säännökset ja niiden yksityiskohtaiset perustelut toteavat tällaisen 100 % takauksen mahdolliseksi (SGEI perusteella). Kohteissa on käyttö- ja luovutusrajoitukset voimassa vuoteen 2044 asti ja uuden korkotukilainan myötä rajoitusaika pitenee, jolloin 100 % omavelkainen takaus on mahdollista myöntää. Kaupungin ei siten tarvitse valvoa, että yhtiö noudattaa käyttö- ja luovutusrajoituksia.

Vastavakuudeksi kaupungin myöntämälle omavelkaiselle takaukselle yhtiö antaa 2.000.000 markan, eli 336.375 euron panttikirjan kiinteistöön 286- 6- 6026-11-L1 osoitteessa Utinkatu 50. Kiinteistö Oy Kouvolan Vuokratalot on yhtiön edellinen nimi. 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). Kouvolan Asunnoille on myönnetty 2,8 milj. euron takaus 10.5.2024 sekä 455.369,91 euron takaus 12.2.2024. Yhtiö on toimittanut kaupungille tilinpäätöksen vuodelta 2023 ja näiden tietojen perusteella voidaan todeta, että yhtiö ei ole taloudellisissa vaikeuksissa.

Vuokra-asuntotuotanto on yksi kunnan itsehallinnollista tehtävistä, jota Kouvolaissa hoitaa Kouvolan Asunnot Oy. Kunnassa tulee olla riittävä ja monipuolinen vuokra-asuntotuotanto. Vuokrataloyhtiöt ovat osa kunnan kiinteistöomaisuutta ja kunnan keskeinen väline hoitaa asuntopolitiikkaa. Vuokra-asuntojen ominaisuudet ja kunto vaikuttavat kuntalaisten hyvinvointiin ja kunnan kilpailukykyyn. Kouvolan Asunnot Oy on osa kaupungin 100-prosenttisesti omistama tytäryhteisö, joten takauksiin sisältyvää riskiä pienentää se, että se on kaupungin omistajaohjauksen ja konsernivalvonnan alla sekä velvollinen 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.

Kuntalain 14 §:n mukaan valtuusto päättää takauksen antamisesta.

Talusojohtaja Hellevi Kunnas ja kaupunginlakimies Päivi Sandås ovat kokouksessa paikalla asiantuntijoina vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: talusojohtaja 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:

Kaupunginhallituksen ehdotus kaupunginvaltuustolle:

Kouvolan kaupunki päättää myöntää omavelkaisen takauksen Kouvolan Asunnot Oy:n Kaakkois-Suomen Osuuspankin myöntämään enintään 329.000 euron suuruiseen lainaan sekä lainan korkoon, viivästyskorkoon, kuluihin ja maksuihin.

Taattavan lainan keskeisimmät ehdot ovat seuraavat:

- lainan pääoma enintään 329.000 euroa
- laina-aika 10 vuotta
- korko 6 kk Euribor-korko + 1,400 %
- lyhennys tasalyhenteinen kuuden (6) kuukauden välein
- koron maksu kuuden (6) kuukauden välein

Kouvolan Asunnot Oy antaa kaupungille vastavakuudeksi panttikirjan osoitteeseen Utinkatu 50, 286- 6- 6026-11-L1, 14.6.2001 nro 3292, määrältään 2.000.000 markkaa.

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

Tässä päätöksessä tarkoitettu takaus täyttää Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen 20 päivänä joulukuuta 2011 annettussa komission päätöksessä 2012/21/EU (EUVL L 7, 11.1.2012, s. 3— 10) asetetut edellytykset. Kouvolan kaupungin Kouvolan Asunnot Oy:lle myöntämä takaus on siten SGEI-tukea. Takauksen määrä raportoidaan komissiolle ARA:n (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) kautta.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden talousjohtaja Hellevi Kunnakselle ja kaupunginlakimies Päivi Sandåsille. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.
