

Kouvolan Yritystilat Oy:n lainantakausta koskeva asia

7424/02.05.07/2024

Kaupunginhallitus 19.01.2026 § 4

Valmistelija: kaupunginjuristi Elina Amnell-Holzhäuser, puh. 020 615 7649, elina.amnell(at)kouvola.fi

Yhteenveto

Kouvolan kaupunginvaltuusto on 10.6.2024, § 41, päättänyt 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 yhtiön edellytettiin päätöksessä antavan 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 Katajajarjunkatu 3 (135.000 €)

286-023-0330-0010 Katajajarjunkatu 2 (55.000 €)

286-023-0343-0005 Savonsuontie 6 (150.000 €)

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

Päätös on lainvoimainen.

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 voida 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.

Kaupunginvaltuuston käsitellessä asiaa aikaisemmin, lainan yksityiskohtaiset ehdot eivät olleet tiedossa, joten kaupunginvaltuuston päätöksessä todettiin yhtiön tekevän näiltä osin myöhemmin hakemuksen lainaehtojen hyväksymisestä kaupunginhallitukselle, mikäli rahoituslaitos sitä edellyttää. Hakemusta ei ole tehty eikä asiaa siten ole kaupunginhallituksessa käsitelty. Nyt käsiteltävässä asiassa esitetään hyväksyttäväksi myös takauksen kohteena olevan lainan ehdot.

Asian valmistelu tausta ja perusteet

Lainantakaushakemus

Kouvolan Yritystilat Oy teki 28.5.2024 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."

Hakemuksessa esitettiin edellä tiivistelmäkohdassa selostettuja vastavakuuksia, jotka kattoivat 80 % lainan kokonaismäärästä. Laina oli hakemuksen mukaan tarkoitus nostaa rakentamisen alettua, aikaisintaan vuoden 2024 lopulla.

Yhtiö on toimittanut asian uutta valmistelua varten vuoden 2024 tilinpäätöksen, osavuositiedot (9/2025) sekä lainatarjoustaan koskevat seuraavat tiedot:

- Lainamäärä on 2 000 000 euroa.
- Luottomuoto on tasalyhenteinen velkakirja, jossa lyhennystä sekä korkoja maksetaan kaksi kertaa vuodessa ja lyhennyserä on 50 000 euroa.
- Laina-aika on 20 vuotta.

- Lainan korko on 12 kk euribor-korko ja marginaali 0,68 % + viitekorko.

Yhtiö on lisäksi esittänyt takauksen vastavakuudeksi osoitteessa Hovioikeudenkatu 6 sijaitsevaa vuokraoikeutta rakennuksineen. Kohteen kiinteistötunnus on 286-1-1065-8. Laitostunnusta, eli tunnusta kiinnityskelpoisesta vuokraoikeudesta, ei voida tätä asiaa valmistellessa esittää, koska vuokraoikeuden rekisteröintiä ei ole vielä Kouvolan Yritystilat Oy:n toimesta haettu maanmittauslaitokselta.

Tietoja yhtiöstä

Kouvolan Yritystilat Oy, y-tunnus: 2413977-9, on Kouvolan kaupungin (63 %) ja Kouvola Innovation Oy:n (37 %) omistama yhtiö. Kouvolan Yritystilat Oy kuuluu Kouvolan kaupunkikonserniin (kuntalain 6 § ja kirjanpitolain 1 luvun 5 §).

Oikeudellinen sääntely

Kaupunginvaltuuston päätöksessä 10.6.2024, § 41, on esitetty kaupungilta haetun omavelkaisen takauksen antamista koskeva valtioneuvoston tarkastelu. Valtiontukea koskeva arviointi on asian osalta ennallaan, eikä takauksen myöntämistä koskevia edellytyksiä ole syytä arvioida tässä päätöksessä toisin. Selvyyden vuoksi ja, koska valtioneuvoston tarkastelu tulee dokumentoida takauksen myöntämiseen liittyvän asian päätöksenteossa, valtioneuvoston tarkastelu esitetään ohessa kuitenkin uudelleen erityisesti liittyen vastavakuuteen:

Kuntalain 129 §:n 1. momentissa 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. 2. momentin mukaan kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa. 4. momentin mukaan kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Kaupungilta haettu takaus koskee rahoitusjärjestelyä, jolla investoidaan Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy:n käyttöön rakennus koulutustoimintaa varten. Takauksen antaminen edellyttää sen arviointia, sisältyykö suunniteltuun toimenpiteeseen SEUT 107(1) artiklan mukaista valtioneuvoston tukea.

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 (komission tiedonanto valtioneuvoston päätöksestä 2016/C 262/01, kohdat 6–12) 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 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 valtioneuvoston päätöksestä 2016/C 262/01, kohdat 28-29).

Nyt kyseessä olevan yhtiölle annetun 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 yritysten hyväksi. Tällaisessa tilanteessa kolmansille osapuolille vuokratuista tiloista tulee periä markkinahintaista vuokraa.

Jäsenvaltioiden on varmistettava, että ei-taloudelliseen toimintaan myönnettyä tukea ei käytetä taloudelliseen toimintaan. Tämä voidaan sulkea pois pitämällä erillistä kirjanpitoa yksikön harjoittamasta taloudellisesta toiminnasta. Yhtiön harjoittaessa ei- taloudellista toimintaa on kirjanpito eriytettävä taloudellisesta toiminnasta. Uudiskohteen talouden seuranta tulee eriyttää 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 oli kaupungin myöntämiä omavelkaisia takauksia vuoden 2023 lopussa ollut jäljellä 641 192,04 euron edestä, takauksen alkuperäinen summa on yhteensä 5 606 000 euroa (kaikkiaan kaupungin takauksia eri osapuolille oli yhteensä 120 550 716,41 euroa). Yhtiö oli toimittanut

hakemuksen yhteydessä kaupungille tilinpäätöksen ja tilintarkastuskertomuksen vuodelta 2023 ja näiden tietojen perusteella voitiin todeta, että yhtiö ei ole taloudellisissa vaikeuksissa.

Talousyksiköstä saadun selvityksen mukaan yhtiöllä on Kouvolan kaupungin myöntämiä omavelkaisia takauksia vuoden 2025 lopussa ollut jäljellä 278 795,51 euron edestä. Kaikkiaan kaupungin takauksia eri osapuolille on yhteensä 115 365 851,67 euroa, joka koskee vuotta 2024; vuoden 2025 vastaavaa tunnuslukua koskeva dokumentaatio ei ole asian valmistelun yhteydessä vielä saatavilla. Yhtiö on toimittanut kaupungille tilinpäätöksen ja tilintarkastuskertomuksen vuodelta 2024 sekä osavuositiedot (9/2025) ja näiden tietojen perusteella voidaan edelleen 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 piirissä 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 kaupungille panttioikeuden vuokraoikeuteen rakennuksineen luovuttamalla kaupungille panttikirjat, määrältään vähintään 80 % kaupungin takausvastuun liitännäiskuluineen määrästä.

Vastavakuudeksi on esitetty ns. Hovioikeudentaloa koskevaa vuokraoikeutta rakennuksineen. Kohteen kiinteistötunnus on 286-1-1065-8. Kyseisen kiinteistön omistaa Kouvola kaupunki, joka on vuokrannut sen Kouvola Yritystilat Oy:lle 1.1.2026 alkaen vuoteen 2065 saakka. Maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 13.1.2026. Kiinteistöllä sijaitseva rakennus on luovutettu Kouvola Yritystilat Oy:lle apportoimisena 30.12.2025 perustuen kaupunginvaltuuston 17.11.2025 tekemään päätökseen § 101.

Tätä asiaa valmisteltaessa vastavakuutena olevaan kohteeseen ei ole vielä perustettu kiinnityskelpoista vuokraoikeutta eikä maanvuokrasopimuksen rekisteröintiä maanmittauslaitokselle ei ole vielä tehty yhtiön toimesta. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei vastavakuutena olisi kiinteistö, vaan kiinteistöllä sijaitseva vuokraoikeus rakennuksineen. Nyt tehtävän päätöksen täytäntöönpano edellyttää tämän päätöksen lainvoimaisuuden lisäksi sitä, että vuokraoikeus on rekisteröity, jonka lisäksi kiinnitys, panttikirjan saajana kaupunki, on vahvistettu.

Kohteesta on 17.10.2025 laadittu arviokirja, jonka mukaan kiinteistön, sisältäen maapohjan ja rakennuksen, arvo 3 000 000 euroa (+-10 %). Arvosta rakennuksen osuus on 2 524 000 euroa.

Huomioon ottaen takausvastuun määrä, kaupungin muut takausvastuut ja kaupungin toimintamenot vuosittain, ei takauksen voida edelleenkaan katsoa vaarantavan kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Yhtiön taloudellinen tila on tilinpäätöksen perusteella hyvä.

Kouvolan Yritystilat Oy tarjoaa kaupungin omavelkaisesta takauksesta vastavakuudeksi vuokraoikeuteen rakennuksineen kiinnitettyjä panttikirjoja. Kiinnityksen tai kiinnitysten edellytetään olevan kohteessa parhaalla etusijalla. Riskienhallinnan näkökulmasta tarjottu vakuus voidaan arvioida riittäväksi kaupungin edun kannalta.

Päätösvallan perusteet

Kuntalain 14 §:n 2. momentin 9. kohdan mukaan valtuusto päättää takaussitoumuksen tai muun vakuuden antamisesta toisen velasta.

Koska kaupunginvaltuusto oli 10.6.2024, § 41, päättänyt myöntämänsä omavelkaisen takauksen vastavakuudesta, tulee vastavakuuden muuttamista koskeva asia käsitellä kaupunginvaltuustossa uudelleen.

Oheismateriaalina on Kouvolan yritystilat Oy:n tilinpäätös 2024, osavuositarkastus 9/2025 ja arviokirja 17.10.2025 (viimeksi mainittu on salassa pidettävä, Julkl 24 §:n 20. kohta).

Lisätietoja: kaupunginjuristi Elina Amnell-Holzhäuser, puh. 020 615 7649, elina.amnell(at)kouvola.fi; talousjohtaja Hellevi Kunnas, puh. 020 615 5054, hellevi.kunnas(at)kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto:

1. Hyväksyy, liittyen kaupunginvaltuuston 10.6.2024, § 41 myöntämään kaupungin omavelkaiseen takaukseen Kouvolan Yritystilat Oy:lle, kyseisessä päätöksessä edellytetyjen vastavakuuksien sijaan, vastavakuudeksi omavelkaisesta takauksesta seuraavasta, parhaalla etusijalla olevasta kiinnityksestä annettu panttikirja (määrältään vähintään 80 % takausvastuun määrästä liitännäiskuluineen): vuokraoikeus rakennuksineen, os. Hovioikeudenkatu 6, joka sijaitsee kiinteistöllä 286-1-1065-8.
2. Hyväksyy Kouvolan Yritystilat Oy:n lainatarjouksen pääasialliset ehdot, jotka ovat:
 - Lainamäärä 2 000 000 euroa.
 - Luottomuoto tasalyhenteinen velkakirja, jossa lyhennystä sekä korkoja maksetaan kaksi kertaa vuodessa ja lyhennyserä on 50 000 euroa.

- Laina-aika 20 vuotta.
- Lainan korko 12 kk euribor-korko ja marginaali 0,68 % + viitekorko.

3. Toteaa, että muilta osin kaupunginvaltuuston takauksen myöntämistä koskeva päätös 10.6.2024, § 41 jää ennalleen.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginvaltuusto 09.02.2026

Liitteenä on Kouvolan Yritystilat Oy:n tilinpäätös 2024, osavuositarkastus 9/2025 ja arviokirja 17.10.2025, joka on salassa pidettävä, JulKL 24 §:n 20. kohta.

Kaupunginhallituksen ehdotus:

Kaupunginvaltuusto

1. hyväksyy, liittyen kaupunginvaltuuston 10.6.2024, § 41 myöntämään kaupungin omavelkaiseen takaukseen Kouvolan Yritystilat Oy:lle, kyseisessä päätöksessä edellytettyjen vastavakuuksien sijaan, vastavakuudeksi omavelkaisesta takauksesta seuraavasta, parhaalla etusijalla olevasta kiinnityksestä annettu panttikirja (määrältään vähintään 80 % takausvastuun määrästä liitännäiskuluineen): vuokraoikeus rakennuksineen, os. Hovioikeudenkatu 6, joka sijaitsee kiinteistöllä 286-1-1065-8.
2. hyväksyy Kouvolan Yritystilat Oy:n lainatarjouksen pääasialliset ehdot, jotka ovat:
 - Lainamäärä 2 000 000 euroa.
 - Luottomuoto tasalyhenteinen velkakirja, jossa lyhennystä sekä korkoja maksetaan kaksi kertaa vuodessa ja lyhennyserä on 50 000 euroa.
 - Laina-aika 20 vuotta.
 - Lainan korko 12 kk euribor-korko ja marginaali 0,68 % + viitekorko.
3. toteaa, että muilta osin kaupunginvaltuuston takauksen myöntämistä koskeva päätös 10.6.2024, § 41 jää ennalleen.

Kaupunginvaltuuston päätös: