

Apporttiluovutus Kouvolan Asunnot Oy:lle ja talousarviomuutoksen hyväksyminen sosiaali- ja terveydenhuollon kiinteistöjen yhtiöittämisvelvoitetta koskien ja lainatakauksen antaminen

11171/02.07.00/2025

Kaupunginhallitus 21.9.2026 § 193

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

Yhteenveto

Kaupunginhallitus käsitteli 7.9.2026, § 176, Kouvolan Asunnot Oy:lle tehtävää apporttiluovutusta, talousarviomuutoksen hyväksymistä ja lainan takausta koskevaa asiaa. Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen, jonka mukaan se päätti ehdottaa tiettyjen toimenpiteiden hyväksymistä kaupunginvaltuustolle, mutta samalla teki itsenäiset ratkaisut apporttisijoituksen edellyttämien talousarviomuutosten hyväksymisestä sekä lainantakauksen myöntämisestä.

Päätöksen muotoilun taustalla on valmistelijoille tapahtunut tekninen virhe päätösehdotuksen numeroinnissa ja jaottelussa. Tarkoituksena on ollut, että kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle sekä apporttiluovutuksen hyväksymistä että sen edellyttämiä talousarviomuutoksia ja lainantakausta.

Huomioon ottaen kuntalain 14 §:stä ilmenevät valtuuston toimivaltaan kuuluvat asiat ja päätöksenteon laillisuus, on asia tarpeen käsitellä kaupunginhallituksessa uudelleen.

Hallintolain 50 §:n 1. momentti mahdollistaa virheellisen päätöksen poistamisen ja asian ratkaisemisen uudelleen muun ohella, mikäli päätös perustuu ilmeisen väärään lain soveltamiseen tai päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe (1. ja 2. kohdat). 2. momentin mukaan päätöksen korjaaminen edellä mainituissa tilanteissa asianosaisen vahingoksi edellyttää pääsääntöisesti asianosaisen suostumusta päätöksen korjaamiseen. Asianosaisena oleva Kouvolan Asunnot Oy on antanut suostumuksen päätöksen korjaamiseen hallintolain 50 §:n mukaisessa menettelyssä.

Alla ilmenevin perustein esitetään, että kaupunginhallitus poistaa 7.9.2026 tekemänsä päätöksen § 176, ja ratkaisee asian uudelleen.

Apporttiluovutuksen lähtökohdat

Kouvolan kaupungin tavoitteena on siirtää sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevat Arakohteet (jatkossa: soterakennukset) Kouvolan

Asunnot Oy:n omistukseen. Arakohteita ovat Mäntylän rivitalot, Palvelukeskus Valkealakoti, Asumispalveluyksikkö Pihlajisto ja Kumpula.

Sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen käytössä olevat muut kuin Arakohteet on siirretty Kouvolan Yritystilat Oy:lle 30.12.2025. Kouvolan kaupunki merkitsi 30.12.2025 Kouvolan Yritystilat Oy:n uusia osakkeita ja maksoi ne apportoimaisuudella (siirretyillä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen käytössä olevilla kiinteistöillä).

Arakohteiden osalta vastaanottava yhtiö olisi Kouvolan Asunnot Oy, sillä Arasääntely ja kohteiden toiminnallinen luonne on lähempänä vuokratilayhtiötä kuin toimitilayhtiötä. Arasääntely edellyttää toiminnan kirjanpidollista eriyttämistä, hankintojen kilpailuttamista hankintalain mukaisesti sekä sitä, että omistajalle tuloutettavan tuoton suuruus on kohtuullinen (kohtuullisen tuoton suuruus on enintään neljä prosenttia yhteisön laskentaperusteesta). Kouvolan Asunnot Oy omistaa entuudestaan Ara-kohteita.

Vaihtoehtoisia tapoja toteuttaa siirto on selvitetty yhteistyössä kaupungin tilintarkastusyhteisö BDO Oy:n asiantuntijoiden kanssa. Sekä kaupungin että Kouvolan Asunnot Oy:n näkökulmasta tarkoituksenmukaisimmaksi toteutusvaihtoehdoksi on selvitysten perusteella osoittautunut apporttisijoitus nykyisessä omistusrakenteessa.

Apportti tarkoittaa muuna kuin rahasijoituksena osakeyhtiöön laitettua omaisuutta osakkeen merkintähintana. Kouvolan Asunnot Oy tekee päätöksen apporttiehtoisesta osakeannista yhtiökokouksessa. Kaupunki merkitsee osakkeet ja sijoittaa rakennukset yhtiöön apporttiehdoin.

Valtion tukeman kohteen omistuksen luovutuksen hyväksyntä ja kohteeseen kohdistuva tuettu laina

Valtion tukemalla kohteella (Arakohde) tarkoitetaan valtion tuella rakennettua tai hankittua kohdetta, jossa on voimassa käyttö- ja luovutusrajoitukset. Kun kunta aikoo luovuttaa valtion tukeman kohteen toiselle taholle, sen pitää hakea Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta (jatkossa: Varke) hyväksyntä luovutukselle. Hyväksyntä tarkoittaa sitä, että Varke nimeää luovutuksensaajan. Varke voi nimetä luovutuksensaajaksi sellaisen uuden omistajan, jonka olisi mahdollista saada korkotukilainaa. Kunnan määräysvallassa oleva tytäryhtiö Kouvolan Asunnot Oy täyttää tämän vaatimuksen.

Kun Varkelta haetaan hyväksyntää luovutukselle, keskus myös vahvistaa kohteen korkeimman sallitun luovutushinnan eli luovutuskorvauksen. Luovutuskorvausta ei kuitenkaan vahvisteta, jos kaikki seuraavat ehdot toteutuvat: 1. Luovuttaja ja luovutuksensaaja kuuluvat samaan kirjanpidolliseen konserniin, 2. Luovutus toteutetaan osittaisjakautumisena, apporttisijoituksena tai liiketoiminnan siirtona, 3. Luovutus tapahtuu omaisuuden kirjanpitoarvosta eikä vastikkeena käytetä rahasuoritusta.

Kun valtion tukema kohde aiotaan siirtää uudelle omistajalle, pitää myös kohteeseen liittyvä valtion tukema laina siirtää uudelle velalliselle tai maksaa laina takaisin. Kunnille myönnetuille korkotukilainoille ei ole aikanaan edellytetty vakuutta lainanmyöntövaiheessa. Kun lainaa ollaan siirtämässä uudelle omistajalle, lainan vakuustarve ja vakuuden riittävyys tulee varmistaa lainanmyöntäjältä ja Valtiokonttorilta. Omistuksen muutoksen jälkeen valtion tukemissa kohteissa ovat voimassa kaikki samat käyttö- ja luovutusrajoitukset kuin aiemminkin. Valtiokonttorille, joka hallinnoi korkotukilainoja, tehtiin valmistelun aikana hakemus liittyen nyt tarkoitettujen korkotukilainojen siirtämiseen ja lainojen vakuuksien muutoksiin korkotukilain 30 §:n mukaisesti. Asian käsittely valtiokonttorissa edellyttää kaupunginvaltuuston päätöstä omavelkaisen takauksen myöntämisestä korkotukilainoille. Valtiokonttori hyväksyi hakemuksen ehdollisena siten, että päätös tulee voimaan kaupunginvaltuuston päätöksen saatua lainvoiman. Valtiokonttorilta on tämän asian jatkovalmistelun aikana selvitetty menettelytavat aiemmin myönnetyn ehdollisen hyväksynnän soveltamiseksi tilanteessa, jossa kaupunginvaltuusto tekee asiasta uuden päätöksen. Valtiokonttorin ohjeistuksen mukaisesti sille tehtiin asiassa uusi hakemus.

Asian valmistelun tausta, päätösvallan perusteet ja kuntastrategian mukainen peruste valmistelulle

Soteuudistuksen voimaantulolain (Laki sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulolain 616/2021) esitöissä on todettu, että siirtymäkauden aikana kunta ei toimi kuntalain 15 luvun tarkoittamalla tavalla markkinoilla. Sen sijaan siirtymäkauden jälkeen 1.1.2026 tilanne muuttuu ja kunnan katsottaisiin toimivan kilpailutilanteessa markkinoilla vuokratessaan toimitiloja hyvinvointialueelle tai sote- ja pelastustoimen tehtäviä hoitaville yksityisille tahoille. Siirtymäkauden jälkeen kunnan tulee näin ollen yhtiöittää sote- ja pelakiinteistöjen vuokraukseen liittyvä toimintansa, sillä toimitilojen vuokraaminen on lähtökohtaisesti markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, joka tulee kuntalain 126 §:n yhtiöittämisvelvollisuuden mukaisesti antaa osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi.

Yhtiöittämisvelvollisuus koskee kiinteistöjä, jotka ovat pääsääntöisesti (yli 50 prosenttisesti) vuokrattu hyvinvointialueelle tai muille markkinatoimijoille yhteensä. Esimerkiksi koulurakennuksia, joiden yksittäisiä tiloja on vuokrattu hyvinvointialueelle, ei ole tarpeen yhtiöittää. Osakehuoneistot, joita vuokrataan markkinoille, ovat yhtiöittämisvelvoitteen piirissä. Tällöin huoneiston tai huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet tulisi siirtää yhtiölle.

Kouvolan tapauksessa kaupunki ei ole tehnyt hyvinvointialueen kanssa vuokrasopimuksia voimaantulolain tarkoittamalla tavalla, vaan aiemmin määräaikaisia vuokrasopimuksia hyvinvointialuetta edeltäneen kuntayhtymän kanssa. Kouvolan osalta vuokrasopimukset ovat siirtyneet hyvinvointialueelle suoraan soteuudistuksen voimaantulolain

25 §:n nojalla. Kuntaliiton tulkinnan mukaan vuokrasopimukset tulisivat yhtiöittämisveloitteen piiriin vasta, kun nämä siirtyneet määräaikaiset vuokrasopimukset päättyvät tai niitä olennaisesti muutetaan tavalla, joka on tulkittavissa sopimuksen muuttamiseksi niin olennaisesti, että kyse on käytännössä uudesta sopimuksesta. Kaupunki voi kuitenkin yhtiöittää vuokraustoiminnan missä tahansa vaiheessa. Vuokrasopimukset siirtyvät tällöin vastaanottavalle yhtiölle.

Kuntaliiton ohjeen mukaan ”mikäli kyse on kuntien voimassa olleista sopimuksista, jotka ovat suoraan lain nojalla siirtyneet hyvinvointialueille (ns. siirtyvät sopimukset), yhtiöittämisvelvoite konkretisoituisi vasta sopimuskauden päättyessä tai muutettaessa sopimusta. Esimerkiksi hyvinvointialueelle siirtyneen 10 vuoden määräaikaisen vuokrasopimuksen päättyttyä kunnan tulisi viimeistään yhtiöittää kyseinen toiminta. Jos siirtyviä sopimuksia muutetaan, on epäselvää, milloin yhtiöittämisvelvoite konkretisoituu.”

Hallintosäännön 21 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää pysyvien vastaavien aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankinnasta ja luovutuksesta valtuuston vahvistamissa rajoissa. Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 18.3.2019 § 28 vahvistanut pysyvien vastaavien aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankinnan ja luovuttamisen toimivaltarajat seuraavasti: kaupunginvaltuusto yli 3 000 000 euroa ja kaupunginhallitus 1 000 000–3 000 000 euroa. Kaupunginvaltuusto päättää siten apportsijoituksesta ja talousarviomuutoksesta.

Kuntalain 14 §:n mukaan valtuusto päättää talousarviosta. Hallintosäännön 63 §:n mukaan talousarvioon tehtävät muutokset on esitettävä valtuustolle siten, että valtuusto ehtii käsitellä muutosehdotukset talousarviovuoden aikana.

Kouvolan kaupungin hallintosäännön 62 §:n mukaan talousarviosta päättäessään valtuusto määrittelee talousarvion sitovuustason. Talousarvion 2026 (KV 8.12.2025 § 116) sitovuustasona investointiosassa ovat investointimenot. Investointiosassa sitovuustaso kaupunginhallituksen osalta on elinvoimapalvelut/sijoitukset sekä elinvoimapalvelut/tilapalvelut. Koska kuntalain mukaisesti valtuusto päättää talousarviosta, talousarviomuutoksen päätösvalta kuuluu valtuustolle.

Hankittu yhtiöittämisselvitys

Kaupunki on pyytänyt yhtiöittämisselvityksen kaupungin tilintarkastusyhteisö BDO Oy:n asiantuntijoilta mahdollisista vaihtoehtoista rakennusten siirtoon. Yhtiöittämisselvityksessä on todettu, että ARA-rajoituksen alaiset kohteet suositellaan siirrettäväksi kaupungin vuokrataloyhtiö Kouvolan Asunnot Oy:hyn, joka omistaa jo entuudestaan ARA-kohteita. Myös muut asumiseen liittyvät sotekohteet voivat sopia paremmin vuokrataloyhtiöön siirrettäviksi kuin toimitilayhtiöön.

Oheismateriaalina on BDO:n selvitys kesäkuulta 2025.

Toteutus apporttisiirtona Kouvolan Asunnot Oy:hyn

Kouvolan Asunnot Oy:n toimialana on rakennuttaa, omistaa ja hallita kiinteistöjä ja niillä olevia rakennuksia, ostaa ja vuokrata alueita, rakennuksia ja huoneistoja sekä niiden omistukseen ja hallintaan oikeuttavia osakkeita, vuokrata kiinteistöjä ja huoneistoja sekä harjoittaa ja tuottaa kiinteistöjen hoitoon, ylläpitoon ja hallintoon liittyviä palveluja.

Oheismateriaalina ovat Kouvolan Asunnot Oy:n kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys.

Kouvolan kaupunki omistaa kokonaan Kouvolan Asunnot Oy:n. Kouvolan Asunnot Oy järjestää suunnatun maksullisen osakeannin Kouvolan kaupungille. Kouvolan kaupunki päättää merkitä osakkeet ja maksaa ne omistuksessaan olevilla soterakennuksilla. Järjestelyn jälkeen Kouvolan kaupunki omistaa edelleen 100 prosenttia Kouvolan Asunnot Oy:n osakkeista.

Varke on antanut 10.3.2026 päätöksen, jonka mukaan se nimeää luovutuksensaajaksi Kouvolan Asunnot Oy:n. Päätöksessään keskus ei vahvista kohteen luovutuskorvausta vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 15 §:n 1 momentin nojalla, koska luovuttaja ja luovutuksensaaja kuuluvat samaan lain 25 tai 27 a §:ssä tarkoitettuun konserniin, luovutus toteutetaan apporttisijoituksena ja se tapahtuu omaisuuden kirjanpitoarvosta ilman rahavastiketta. Päätöksen mukaan luovutuksensaajan on ilmoitettava korkotukilainan vastattavakseen ottamisesta sekä lainan myöntäneelle luottolaitokselle että Valtiokonttorille.

Kiinteistöihin liittyvä maaomaisuus jätetään kaupungille, ja kaupunki solmii maanvuokrasopimukset yhtiön kanssa.

Oheismateriaalina on Varken ARA-päätös 10.3.2026.

Siirrettävien kohteiden arviokirjat ja luovutukset

Kiinteistöjen arviokirjat (lausunnot kohteittain) sisältävät arvion luovutuksen kohteista. Arviointilähestymistapana on käytetty tuottolähestymistapaa ja apulähestymistapana markkinalähestymistapaa. Arviokirjat ovat laatineet Welado Oy:n ja Newsec Valuationin auktorisoidut kiinteistöarvioijat (AKA).

Kiinteistöjen, joilla luovutettavat rakennukset sijaitsevat, maapohjan omistaa Kouvolan kaupunki. Maapohja jätetään kaupungille, joka tekee maanvuokrasopimuksen tai maanvuokrasopimukset Kouvolan Asunnot Oy:n kanssa. Siten luovutuksen kohteena ovat ainoastaan rakennukset.

Oheismateriaalina ovat Welado Oy:n ja Newsec Valuationin laatimat arviokirjat, jotka ovat salassa pidettäviä (JulkL 24 § 1 mom. 17 kohta).

Luovutuksen markkina-arvon yhteismäärä ilman maapohjaa (tontteja) on 6 978 938 euroa, kun kiinteistöjen käypänä arvona käytetään 100 prosenttia arviokirjojen mukaisesta arvosta. Kirjanpitoarvon 30.11.2026 laskennallinen yhteismäärä on 5 342 235 euroa.

Rakennusten siirtoarvona käytetään rakennusten kirjanpitoarvoa, josta on vähennetty rakennuksiin liittyvät mahdolliset velat.

Seuraavien kaupungin omistamien rakennusten maapohjia ei luovuteta:

- 286-401-9-3 ja 286-401-9-2 (Palvelukeskus Valkealakoti ja työtoimintatilat), markkina-arvo ilman tonttia 4 604 500 euroa, kirjanpitoarvon 30.11.2026 laskennallinen määrä yhteensä 3 620 530 euroa (rakennus 3 758 725 euroa ja liittymät 10 136 euroa).
- 286-401-9-2 (Palvelukeskus Mäntylä ja rivitalot), markkina-arvo ilman tonttia 1 141 384 euroa, kirjanpitoarvon 30.11.2026 laskennallinen määrä yhteensä 1 139 850 euroa (rakennus 1 163 393 euroa ja liittymät 8 646 euroa).
- 286-6-449-2-1759 (Asumispalveluyksikkö Pihlajisto), markkina-arvo ilman tonttia 364 674 euroa, kirjanpitoarvon 30.11.2026 laskennallinen määrä yhteensä 334 188 euroa (rakennus 355 715 euroa ja liittymät 22 546 euroa).
- 286-5-5030-2 (Kumpula), markkina-arvo ilman tonttia 868 380 euroa, kirjanpitoarvon 30.11.2026 laskennallinen määrä yhteensä 247 668 euroa (rakennus 264 072 euroa ja liittymät 13 872 euroa).

Tarkemmat tiedot siirtyvistä kohteista on esitetty liitteessä Apporttiluovutuskohteiden koontitaulukko.

Liitteenä Apporttiluovutuskohteiden koontitaulukko.

Kiinteistöjen yhtiöittämisen taloudellisia ja kirjanpidollisia vaikutuksia

Rakennusten siirtoarvona käytetään rakennusten kirjanpitoarvoa, josta on vähennetty rakennuksiin liittyvät velat. Vastikkeeksi Kouvolan Asunnot Oy antaa Kouvolan kaupungille uusia osakkeitaan.

Kouvolan kaupungin kirjanpidossa siirrettävien rakennusten ja liittymien arvo poistetaan taseesta ja lisätään vastaavalla määrällä Kouvolan Asunnot Oy:n osakkeiden hankintamenoon. Siirrettäviin rakennuksiin liittyvät velat poistetaan kaupungin taseesta vähentämällä velkojen määrä Kouvolan Asunnot Oy:n osakkeiden hankintamenoista.

Kouvolan Asunnot Oy:n kirjanpidossa siirrettävien rakennusten ja liittymien kirjanpitoarvo lisätään yhtiön taseeseen. Osakepääomaa ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoa (SVOP-rahastoa) kasvatetaan yhteensä vastaavalla määrällä. Rakennuksiin liittyvät lainat

lisätään Kouvolan Asunnot Oy:n taseeseen, ja vastaava määrä vähennetään SVOP-rahastosta.

Kyseessä on kaupunkikonsernin sisäinen järjestely, joten järjestelyllä ei ole konsernitasolla muita vaikutuksia kuin siitä aiheutuvat transaktiokustannukset. Kouvolan Asunnot Oy:lle kirjanpitoarvoksi ja kohteiden verotuksen hankintamenoksi muodostuu kaupungin viimeinen kirjanpitoarvo. Kaupungilta poistuvat siirron yhteydessä rakennuksiin liittyvät tuotot, kulut, poistot ja lainat. Kaupunki saa jatkossa kiinteistöverotulot sekä maanvuokratulot, koska kiinteistöjen maa-alueet jäävät kaupungin omistukseen. Siirron jälkeen vuokratulot tuloutuvat kokonaisuudessaan Kouvolan Asunnot Oy:lle. Siirrettäviin kohteisiin liittyvät valtion tukemat lainat siirtyvät täysimääräisesti Kouvolan Asunnot Oy:lle.

Varainsiirtovero

Sote- ja pelakiinteistöjen siirrosta apportoimisena on säädetty määräaikainen varainsiirtoverovapaus, joka koskee pääsääntöisesti hyvinvointialueelle vuokrattuja kohteita (varainsiirtoverolain 43 a §). Säädetty määräaikainen varainsiirtoverovapaus on voimassa vuoden 2030 loppuun. Säädös on tullut voimaan 1.1.2024. Oikeus varainsiirtoverovapauteen on vain tilanteessa, jossa kiinteistö sijoitetaan yhtiöön pääomasijoituksena (apporttina) osakkeita vastaan ja muut varainsiirtoverolain 43 a §:n edellytykset täyttyvät.

Kaupan muodossa toteutetusta siirrosta yhtiön on suoritettava varainsiirtovero, joka on kiinteistöjen osalta 3 prosenttia kauppahinnasta ja osakkeiden osalta 1,5 prosenttia kauppahinnasta.

Kouvolan Asunnot Oy ei olisi varainsiirtoverovelvollinen apportoimisena saamistaan kiinteistöistä.

Siirrettäviin rakennuksiin kohdistuvat saadut avustukset

Kouvolan kaupunki on saanut yhtiötettäviin sote-kiinteistöihin Aran, nykyisin Varken, myöntämiä erityisryhmien vuokra-asuntojen investointiavustuksia. Kaupunki on pyytänyt investointiavustuksen myöntäjältä Varkelta suostumusta kohteiden siirrolle. Varke on 10.3.2026 päättänyt luovutuksensaajaksi Kouvolan Asunnot Oy:n ja näin hyväksynyt investointiavustusta saaneiden kohteiden siirron.

Lisäksi Varke on myöntänyt lämmitysmuodon muutosavustusta Pihlajiston asumisyksikköön. Varke on ilmoittanut, että mikäli avustusta saaneet kiinteistöt ovat olleet kaupungin omistuksessa hankkeen valmistuessa, tämä ei aiheuta toimenpiteitä, esimerkiksi ilmoitusta Varkelle tai avustuksen takaisinperintää.

Siirrettäviin rakennuksiin kohdistuvat korkotukilainat

Varke on myöntänyt Kouvolan kaupungille siirron kohteena oleviin rakennuksiin korkotukilainaa. Varke on päätöksellään

luovutuksensaajasta ilmoittanut, että korkotuen maksaminen jatkuu, kun luovutuksensaaja ottaa korkotukilainan vastatakseen. Näin ollen korkotukilainat siirtyvät luovutuksensaajalle. Korkotukilainojen määrät ovat luovutushetkellä seuraavat:

Lainakohde	Myönnetty korkotukilaina €	Lainamäärä 30.11.2026 €
Mäntylä	1 700 000	1 275 000
Valkealakoti 1. vaihe	1 657 500	804 910
Valkealakoti 2. vaihe	2 849 521	2 237 238
Pihlajisto	930 699	541 289
Kumpula	511 500	469 680
Yhteensä	7 649 220	5 328 117

Henkilöstövaikutukset

Apporttisijoituksella siirrettävien kohteiden mukana ei siirry henkilöstöä Kouvolan kaupungilta Kouvolan Asunnot Oy:lle.

Sote- ja pelakiinteistöjen yhtiöittämistä on käsitelty kyseisissä kohteissa pääasiallisesti työskentelevien kiinteistönhoitopalvelujen kolmen kiinteistönhoitajan kanssa yhteistoimintaneuvottelussa, joka pidettiin 24.10.2025. Neuvottelussa käytiin läpi valmisteilla olevan toimenpiteen perusteet, vaikutukset ja vaihtoehdot. Arakohteiden osalta henkilövaikutukset ovat 1 htv. Kyseinen henkilö ilmaisi halukkuutensa jatkaa Kouvolan kaupungin palveluksessa eikä ole sitä perunut. Tämä on myös työnantajan tahtotila, minkä vuoksi henkilöstöresurssi ei ole siirtymässä Kouvolan Asunnot Oy:lle.

Talousarviomuutokset

Apporttisijoituksen vaikutukset kaupungin talouteen muodostuvat:

- luovutettavien kohteiden myyntituloista (investointitulo)
- luovutettavien liittymien siirrosta (antolainasaamisten vähennys)
- apporttisijoituksen menosta (investointimeno)
- korkotukilainojen siirrosta (pitkäaikaisten lainojen lyhennys)

Alla olevassa taulukossa on esitetty siirrettävän omaisuuden kirjanpidon laskennalliset tasearvot 30.11.2026 tilanteessa, siirrettävien liittymien kirjanpitoarvot sekä lainamäärät. Lopulliset summat määräytyvät siirtohetken todellisten arvojen perusteella.

Omaisuuslaji	Arvo 30.11.2026
--------------	-----------------

Rakennukset tasearvo	5 342 235
Liittymät tasearvo	55 369
Rakennukset + liittymät yhteensä	5 397 604
Lainamäärä yhteensä	5 328 117

Talousarvion sitovuustason mukaisesti kaupunginvaltuustolle esitetään seuraavat euromääräiset talousarviomuutokset:

Investointititulo	Rakennukset	5 343 000
Rahoitusosa	Antolainasaamisten vähennys (liittymät)	55 000
Investointimenot	Sijoitukset/osakkeet	70 000
Rahoitusosa	Pitkäaikaisten lainojen vähennys	5 328 000

Tonttien vuokrat kaupungille ovat noin 16 000 euroa vuodessa. Kiinteistöverotuottojen arvioita ei ole käytettävissä, koska kyseiset rakennukset ovat olleet tähän saakka kiinteistöverotuksen ulkopuolella. Lisäksi rakennuksille ei ole olemassa vertailukohteita, joista voisi veron määrää arvioida.

Liitteenä rahoituslaskelma, josta ilmenee talousarviomuutokset.

Oikeudellinen säännöspohja

Osakeyhtiölain (624/2006) 9 luvun osakeantia koskevien säännösten mukaan yhtiö voi antaa uusia osakkeita tai luovuttaa hallussaan olevia omia osakkeitaan (osakeanti). Osakeannissa voidaan antaa osakkeita merkittäväksi maksua vastaan (maksullinen osakeanti) tai antaa osakkeita maksutta (maksuton osakeanti). Osakeannista päätetään yhtiökokouksessa. Osakeannissa osakkeenomistajilla on etuoikeus annettaviin osakkeisiin samassa suhteessa kuin heillä ennestään on yhtiön osakkeita. Osakeannissa voidaan poiketa säädetystä etuoikeudesta (suunnattu osakeanti), jos siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Suunnatun annin hyväksyttävyyttä arvioitaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota osakkeen merkintähinnan ja käyvän hinnan suhteeseen.

Maksullista osakeantia koskevassa päätöksessä on mainittava:

1. annettavien osakkeiden lukumäärä tai enimmäismäärä osakelajeittain ja se, annetaanko uusia vai yhtiön hallussa olevia osakkeita;

2. kenellä on oikeus merkitä osakkeita ja suunnatussa osakeannissa lisäksi perustelut sille, että osakkeenomistajien etuoikeudesta poikkeamiseen on painava taloudellinen syy;
3. osakkeesta maksettava määrä (merkintähinta) ja perustelut sen määrittämiselle; sekä
4. osakkeen maksuaika.

Uuden osakkeen merkintähinta merkitään osakepääoman korotukseksi, jollei sitä osakeantipäätöksessä määrätä merkittäväksi kokonaan tai osittain sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon taikka kirjanpitolaissa toisin säädetä.

Jos merkintähinta maksetaan rahan sijasta kokonaan tai osittain muulla omaisuudella (apporttiomaisuus), omaisuudella on luovutushetkellä oltava vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle. Sitoumus työn tai palvelun suorittamiseen ei voi olla apporttiomaisuutta. Merkintähinnan maksamisesta apporttiomaisuudella on mainittava osakeantipäätöksessä. Päätöksessä tulee lisäksi olla selvitys, jossa yksilöidään apporttiomaisuus ja sillä suoritettava maksu sekä selvitetään omaisuuden arvostamiseen vaikuttavat seikat ja omaisuuden arvostamisessa noudatetut menetelmät.

Apporttiluovutuksessa tulee huomioida EU:n valtiontukisääntely, ja järjestelyn markkinaehtoisuus tulee selvittää ennen päätöksentekoa, jotta varmistetaan, ettei toimenpiteeseen sisälly kiellettyä valtiontukea.

Toimenpiteissä tulee huomioida, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 ja 108 artiklassa säädetään.

SEUT 107 artiklassa säädetään muun ohella, että jäsenvaltion myöntämä taikka 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. SEUT 108 artikla sisältää sääntelyä komission toimivallasta valtiontukiasioissa ja valtiontukisääntöjen noudattamisen valvonnassa.

EU:n valtiontukisäännöt koskevat toimenpiteitä, joilla julkinen sektori myöntää yritykselle vastikkeetonta, valikoivaa taloudellista etua. Valtiontukea voi olla esimerkiksi laina, takaus, ei markkinaehtoinen pääomasijoitus tai mikä tahansa muu toimenpide, joka merkitsee tosiasiallisesti yritykselle annettavaa tukea. Esimerkiksi markkinahintaa alhaisempi vuokra tai kiinteistökauppa voi merkitä kiellettyä valtiontukea. Apporttiluovutukseen ei sovelleta kuntalain 129 §:ää, koska kyseisessä toimenpiteessä ei ole kyse lainan, takauksen tai muun vakuuden antamisesta. Selvyiden vuoksi todetaan, että kaupungin antaman korkotukilainojen siirtoon liittyvän lainan takaukseen sen sijaan sovelletaan kuntalain 129 §:ää.

Valtiontukea on tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Valtiontukea ei saa myöntää taloudellisissa vaikeuksissa olevalle yhteisölle.

SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettujen edellytysten on täytyttävä, jotta kyseessä on valtiontuki. Näiden edellytysten mukaisesti 1) toimenpiteen on oltava valtion tai kunnan toteuttama ja rahoitettu valtion varoin, 2) siitä on oltava taloudellista etua tuensaajalle, 3) edun on oltava valikoiva siten, että se suosii tiettyjä yrityksiä ja 4) toimenpiteen on vääristettävä tai uhattava vääristää kilpailua siten, että se voi vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Euroopan komissio on antanut tiedonannon SEUT 107 artiklan mukaisesta valtiontuen käsitteestä (Komission tiedonanto Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontuen käsitteestä, EUVL 2016/C 262/01), jossa selvennetään valtiontuen määritelmää EU-tuomioistuimen ratkaisukäytännön ja komission päätöskäytännön perusteella. Tiedonannossa on esitetty useita arviointimenetelmiä viranomaisten toimenpiteiden markkinaehtoisuuden arviointiin eri tilanteissa, ja siinä on täsmennetty poikkeuksia, jolloin kyseessä ei katsota olevan sellainen etuus, joka olisi yhteismarkkinoille kiellettyä valtiontukea.

Kiinteistöluovutuksen tai luovutuksia sisältävien toimenpiteiden kohdalla valtiontukisääntely huomiodaan erityisesti omaisuuden arvonmäärityksen ja oikeustoimen ehtojen osalta.

Nyt kyseessä olevassa toimenpiteessä apporttina olevien kiinteistöjen käyvästä arvosta on hankittu riippumattoman ulkopuolisen arvioitsijan laatimat arviokirjalausunnot. Arvonmäärityksen perusteena on tuottolähestymistapa ja apulähestymistapana markkinalähestymistapa.

Markkina-arvon sijaan kohteet luovutetaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ohjeistuksen ja päätöksen mukaisesti. Luovutus tapahtuu omaisuuden kirjanpitoarvosta eikä vastikkeena käytetä rahasuoritusta. Kouvolan Asunnot Oy on Kouvolan kaupungin kokonaan omistama tytäryhtiö, joten luovuttaja ja luovutuksensaaja kuuluvat samaan kirjanpidolliseen konserniin. Luovutus toteutetaan apporttisijoituksena. Luovutuksensaaja Kouvolan Asunnot Oy ottaa siirtyvien kohteiden korkotukilainat täysimääräisesti vastattavakseen.

Apporttiluovutuksen ehdot dokumentoidaan läpinäkyvästi muun muassa luovutettavaan omaisuuteen mahdollisesti kohdistuvien vastuiden ja velvoitteiden siirtymisen osalta oikeamääräisinä ja kaupungin edun turvaavalla tavalla.

BDO:n asiantuntijoiden kanssa on keskusteltu apporttisijoituksen periaatteista. Keskustelujen lopputulema oli, että valtiontukioikeudellisesti ei ole estettä sille, että Kouvolan Asunnot Oy järjestää Kouvolan kaupungille suunnatun maksullisen osakeannin,

jossa kaupunki päättää merkitä osakkeet ja maksaa ne omistuksessaan olevilla soterakennuksilla. Järjestelyn jälkeen Kouvolan Asunnot Oy kuuluu edelleen kaupunkikonserniin.

Edellä mainituilla perusteilla voidaan todeta, että nyt aiottuun toimenpiteeseen ei sisälly EU:n valtiontukisääntelyssä tarkoitettua kiellettyä valtiontukea. Koska toimenpide ei sisällä EU:n perussopimuksessa määriteltyä valtiontukea, ei kaupungilla ole velvollisuutta tehdä valtiontukea koskevaa ennakkoilmoitusta Euroopan komissiolle (SEUT 108 artiklan 3 kohta).

Taloudellinen riskiarvio apporttisijoituksesta

Kaupungin sijoituksen tuottovaatimus määräytyy siihen liittyvän riskin perusteella. Keskeisiä riskejä sijoituksessa ovat rahoitusriski, markkinariski ja operatiivinen riski. Rahoitusriski voi johtua muun muassa markkinamuutoksista, korkotason vaihteluista tai luottotappioista. Markkinariskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että markkinatilanne kehittyy yhtiön kannalta epäedullisesti ja siten estää taloudellisiin tavoitteisiin pääsemisen. Operatiivisella riskillä tarkoitetaan yhtiön toiminnan onnistumiseen liittyviä riskejä.

Kouvolan Asunnot Oy:n toimintaedellytyksiä ja riskejä on arvioitu tarkastelemalla vuoden 2025 tilinpäätöstietoja ja taloudellisia tunnuslukuja. Yhtiön omavaraisuusaste on 21,1 prosenttia. Lainojen lyhennyskyky ja lainanhoitokulujen maksukyky ovat hyvät. Kaupungin omistajaohjauksikön mielestä rahoitukseen liittyvää riskiä voidaan pitää matalana ottaen huomioon toiminnan suhteellisen pieni laajuus kaupungin kokoon nähden sekä yhtiön taseessa oleva omaisuus, jonka perusteella voidaan tarvittaessa hankkia lisärahoitusta. Yhtiöllä on mahdollisuus käyttää kaupungin konsernitiliä ja konsernitilin limiittiä.

Markkinariski liittyy maailmantalouden yleiseen tilanteeseen ja talouden epävarmuuden jatkumiseen. Epävarmuustekijöinä yhtiön toiminnassa ovat asuntojen kysynnän muutokset ja alueellinen väestökehitys. Rahoitusriskinä on korkotason kehittyminen pidemmällä aikavälillä. Operatiivisena riskinä on rakentamisen kustannustason kehitys peruskorjauksissa ja uudisrakentamisessa, mikä vaikuttaa hankkeiden kannattavuuteen. Yhtiöllä on pitkän aikavälin suunnitelmallinen kiinteistöstrategia yhtiön ja sen omaisuuden kehittämiseen ja hallintaan. Kaupungin omistajaohjauksikön mielestä markkinariski on kohtuullisen matala, koska yhtiö toimii paikallisesti ja tarjoaa erityyppisiä asuntoja erilaisille käyttäjäryhmille erilaisissa elämäntilanteissa.

Yhtiö toimii kilpailluilla markkinoilla. Kuka tahansa voi hakea asuntoa Kouvolan Asunnot Oy:ltä. Hakijoiden luottotiedot tarkastetaan ja vuokranmaksukyky pyritään varmistamaan. Asunnon saantia voivat vaikeuttaa hakijan aikaisemmat asumishäiriöt, kuten häätö, huomautukset tai vuokravelat. Etusijalla ovat hakijat, joilla on työ- tai

opiskelupaikka Kouvolassa tai muu sosiaalinen peruste asunnon tarpeelle.

Yhtiön tulonmuodostus koostuu pääasiassa vuokratuloista. Asuntojen käyttöaste vuokratuloilla laskettuna oli 31.12.2025 tilanteessa 85,3 prosenttia. Käyttöaste pyritään pitämään jatkossakin hyvällä tasolla. Yhtiön harjoittama toimiala kuuluu kunnan toimialaan.

Osakemerkintä ei edellytä, että kunta vaatii vastavakuuden.

Lainojen takausta koskeva asia

Kunnille myönnettyille korkotukilainoille ei ole aikanaan edellytetty vakuutta lainanmyöntövaiheessa. Korkotukilainojen siirtäminen kaupungilta Kouvolan Asunnot Oy:lle edellyttää uuden vakuuden tai vakuuksien järjestelyä. Nykyiset korkotukilainat ovat Kuntarahoitus Oyj:ltä. Kuntarahoitus Oyj:n luotonannon edellytyksenä on kunnan täysimääräinen (100 %) omavelkainen takaus, mikäli Kuntarahoitus Oyj:n asiakas on kuntien tai kuntayhtymien kokonaan omistama tai niiden määräämisvallassa oleva yhteisö.

Takauksen kohteeksi tulevan lainojen määrä on yhteensä 5 328 117 euroa (laskettuna päivälle 30.11.2026). Lainarahoitusten muut ehdot ovat:

Laina 1:

Korkotukilaina 12939/08 (Mäntylä)

- Luoton jäljellä oleva määrä: 1 275 000 euroa
- Luoton korko ja marginaali: 5 v koronvaihtosopimuskorko + 0,025 %
- Koronmaksu ja lainalyhennykset puolivuositain
- Lainan eräpäivä: 08.02.2038

Laina 2:

Korkotukilaina 16183/12 (Pihlajisto)

- Luoton jäljellä oleva määrä: 541 289 euroa
- Luoton korko ja marginaali: KRVK 6M + 1,05 %
- Koronmaksu ja lainalyhennykset puolivuositain
- Lainan eräpäivä: 27.3.2051

Laina 3:

Korkotukilaina 16184/12 (Kumpula)

- Luoton jäljellä oleva määrä: 469 680 euroa
- Luoton korko ja marginaali: KRVK 6M + 1,05 %
- Koronmaksu ja lainalyhennykset puolivuositain

- Lainan eräpäivä: 29.9.2053

Laina 4:

Korkotukilaina 18534/16 (Valkealakoti, vaihe 1)

- Luoton jäljellä oleva määrä: 804 910 euroa
- Luoton korko ja marginaali: Euribor 6 kk + 0,38 %
- Koronmaksu ja lainalyhennykset puolivuositain
- Lainan eräpäivä: 23.4.2041

Laina 5:

Korkotukilaina 18667/17 (Valkealakoti, vaihe 2)

- Luoton jäljellä oleva määrä: 2 237 238 euroa
- Luoton korko ja marginaali: Euribor 6 kk + 0,36 %
- Koronmaksu ja lainalyhennykset puolivuositain
- Lainan eräpäivä: 31.7.2045

Korkotukilain mukaan tuettuja rakennuksia koskevat laissa säädetyt käyttö- ja luovutusrajoitukset.

Kouvolan Asunnot Oy on esittänyt vastavakuudeksi kiinteistöillä 286-401-9-3 ja 286-401-9-2 sijaitsevia rakennuksia (Palvelukeskus Valkealakoti ja työtoimintatilat). Kyseiset rakennukset siirtyvät yhtiölle apportiomaisuutena ja kaupunki solmii maanvuokrasopimukset yhtiön kanssa. Vastavakuutena olisi siten perustettavat vuokraoikeudet rakennuksineen.

Kuntalaki sisältää sääntelyä kunnan takauksen myöntämisestä, jonka lisäksi kuntalain säännöksissä tarkoitettuja päätöksiä tai toimenpiteitä tehdessä on otettava huomioon, mitä Euroopan Unionin toiminnasta annetun sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. Siten takauksen myöntämistä arvioidaan ensin kuntalain kannalta ja sen jälkeen Euroopan yhteisön valtioneuvoston sääntelyn kannalta ja lisäksi toimenpiteitä harkittaessa tulee huomioida kunnan toiminnan vaikutukset markkinoilla tapahtuvaan kilpailuun.

Kuntalain 129 §:n mukaan:

- 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. Mitä edellä tässä momentissa säädetään vakuuksista, ei koske osakeyhtiölain (624/2006) 12 luvussa eikä osuuskuntalain (421/2013) 12 luvussa tarkoitettua pääomainta. (21.5.2021/419). 1. mom.

- 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. 2. mom.
- Sen estämättä, mitä 2 momentissa säädetään, kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden, joka liittyy sen liikuntalain (390/2015), kuntien kulttuuritoiminnasta annetun lain (166/2019), museolain (314/2019), teatteri- ja orkesterilain (730/1992) tai nuorisolain mukaisen tehtävän edistämiseen. Takauksen ja muun vakuuden antamisen edellytyksistä on kuitenkin voimassa, mitä siitä erikseen säädetään. Lisäksi kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden, jos se perustuu lain perusteella hyväksytyyn tukiohjelmaan tai yksittäiseen tukeen tai liittyy yhteisölle tai säätiölle annettuun palveluvelvoitteeseen. 3. mom.
- Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. 4. mom.

Euroopan Unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 (1) artiklan mukaan: Jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannon alaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Euroopan Unionin komissio on antanut valtioneuvoston päätöksen soveltamisesta tiedonannon EY:n perustamissopimuksen 87 ja 88 artiklan (sitten SEUT 107 ja 108 artiklan) soveltamisesta valtioneuvoston päätöksinä (2008/C 155/02). Tiedonannon 3.2 kohdan mukaan seuraavien edellytysten täytyminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen valtiontakausta (kunnan antama takaus rinnastuu EU-oikeuden kannalta valtion antamaan tukeen) ole valtiontukea:

1. Lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa.
2. Takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti (takausta liittyy tiettyyn rahoitustoimeen, sille on asetettu kiinteä enimmäismäärä ja sen voimassaoloaika on rajoitettu).
3. Takausta ei kata missään vaiheessa enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä.
4. Kyseistä 80 %:n rajoitusta ei sovelleta sellaisen yrityksen rahoittamiseen myönnettyyn valtion takaukseen, jonka toiminta muodostuu ainoastaan niille asianmukaisesti tehtäväksi annetusta yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvästä palvelusta silloin, kun takaajana on

viranomainen, joka tehtävän on antanut. Sen sijaan rajoitusta sovelletaan, jos kyseinen yritys tarjoaa muita yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluita tai harjoittaa muuta taloudellista toimintaa. Jos jäsenvaltio haluaa tarjota takauksen, joka ylittää 80 prosentin kynnyksen, ja väittää, ettei se ole tukea, sen on voitava perustella väitteensä, esimerkiksi koko rahoitustoimen järjestelyjen perusteella, ja ilmoittaa siitä komissiolle, jotta voidaan arvioida, onko takuu mahdollisesti luonteeltaan valtiontukea.

5. Takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta.
6. Takauksen antajan ottamasta riskistä olisi yleensä perittävä takauksen kohteena olevaan määrään perustuva asianmukainen takausmaksu. Kun takauksesta maksettu hinta on vähintään yhtä korkea kuin vastaava rahoitusmarkkinoilla esiintyvä takauksen viitemaksu, takaus ei ole tukea. Jos rahoitusmarkkinoilta ei löydy vastaavaa takauksen viitemaksua, taatun lainan kokonaiskustannusta, mukaan lukien lainan korko ja takausmaksu, on verrattava vastaavana takaamattoman lainan markkinahintaan.

Kouvolan Asunnot Oy on Kouvolan kaupungin yksin omistama yhtiö.

Kouvolan Asunnot Oy:n toimialana on yhtiöjärjestyksen mukaan rakennuttaa, omistaa ja hallita kiinteistöjä ja niillä olevia rakennuksia, ostaa ja vuokrata alueita, rakennuksia ja huoneistoja sekä niiden omistukseen ja hallintaan oikeuttavia osakkeita ja vuokrata kiinteistöjä ja huoneistoja sekä harjoittaa ja tuottaa kiinteistöjen hoitoon, ylläpitoon ja hallintoon liittyviä palveluja.

Kouvolan Asunnot Oy omistaa entuudestaan Arakohteita, joita koskevat käyttö- ja luovutusrajoitukset. Kouvolan Asunnot Oy täyttää Arakelpoisuuden ja se on vahvistettu Varken toimesta nyt kyseessä olevien rakennusten, joita taattavat lainat koskevat, luovutuksensaajaksi.

Tarkastelemalla Kouvolan Asunnot Oy:n tilinpäätöstietoja vuosilta 2024 ja 2025 voidaan todeta, että tilinpäätöksessä 31.12.2025 yhtiön omavaraisuusaste on 21,1 % ja 31.12.2024 18,6 %. Liikevaihto vuonna 2025 oli 25 939 190 euroa ja vuonna 2024 25 791 386 euroa. Tilikauden 2025 tulos oli voitollinen 29 292 euroa ja tilikaudella 2024 muodostui voittoa 26 480 euroa. Liikevoitto-% liikevaihdesta oli vuonna 2025 8,2 % ja 2024 8,9 %. Yhtiöllä on mahdollisuus käyttää asuintalovarausta. Yhtiön tilinpäätöstietojen perusteella laskettu luottoluokitus on AA - Hyvä. Tilinpäätöstietojen perusteella Kouvolan Asunnot Oy ei ole taloudellisissa vaikeuksissa.

Kouvolan Asunnot Oy:n toiminta on paikallista, eikä sen omistamien asuntojen taikka muiden tilojen tarjoaminen vaikuta EU:n jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Kouvolan Asunnot Oy antaa kaupungin omavelkaisesta takauksesta vastavakuudeksi kiinteistöille 286-401-9-3 ja 286-401-9-2 perustettaviin vuokraoikeuksiin (taikka vuokraoikeuteen) rakennuksineen parhaalla etusijalla olevia kiinnitettyjä panttikirjoja. Selvyyden vuoksi todetaan, että vastavakuutena ei ole kiinteistö, vaan vuokraoikeus ja sillä sijaitsevat rakennukset. Maanvuokrasopimusta tai -sopimuksia ei ole vielä tehty eikä vuokraoikeutta tai vuokraoikeuksia siten ole siten perustettu. Vastavakuudeksi esitettyjen kohteiden voidaan katsoa olevan kaupungin riskien hallinnan kannalta riittävät huomioon ottaen kohteen arviokirjasta ilmenevä kohteen arvo (4 604 500 €).

Takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti. Takauksella on kiinteä enimmäismäärä ja rajattu voimassaoloaika. Takausta tulee olemaan yhtä pitkä laina-ajan kanssa.

Kouvolan Asunnot Oy on kaupungin täysin omistama yhtiö ja kohteet, joiden lainojen takauksesta on kyse, ovat Aratuettuja rakennuksia ja yhtiö täyttää Arakelpoisuuden.

Edellytyksen, että takaus ei kata missään vaiheessa enempää kuin 80 % lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä osalta todetaan, että kuntalaki, sen yksityiskohtaiset perustelut ja komission tiedoksianto 2008/C 155/02 mahdollistavat 100 %:n takauksen SGEI-perusteella. SGEI-palvelut (services of general economic interest) ovat yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluita. SGEI-palvelut eroavat muista palveluista siten, että viranomaisien on turvattava niiden tarjonta kaikissa olosuhteissa, vaikka markkinoilla ei aina olisi riittävästi palveluntarjoajia. Muun muassa sosiaalinen asuntotuotanto, tietyt sosiaali- ja terveystaloudelliset palvelut, kunnallisen infran ylläpito, liikuntapaikkojen hoito ja peruspalveluiden turvaaminen harvaanasutuilla alueilla on katsottu SGEI-palveluksi. Kun takauksen kohteeksi tulevat Kouvolan Asunnot Oy:lle siirretyt rakennukset ovat saaneet Aran tukea ja yhtiön toiminta ja rakennukset ovat siten Arasääntelyn alaisia, SGEI-tuelle asetetut vaatimukset täyttyvät Arasääntelyn vuoksi. Yhtiön toiminta on siten näiltä osin julkisen palveluvelvoitteen alaisia. Tällöin yhtiölle myönnettävä kaupungin takaus voidaan lukea kaupungin myöntämäksi SGEI-tueksi. SGEI-tuki on raportoitava komissiolle.

Kunnan takausta Arakohteita omistamalle yhteisölle voidaan lähtökohtaisesti pitää kunnan myöntämän SGEI-tukena, jos rajoitukset ovat yhä voimassa. Siten 100 % omavelkaisen takauksen myöntäminen tässä tapauksessa on mahdollista SGEI-tukena.

Takauksesta maksetaan markkinaperusteina hinta. Suomen Asiakastieto Oy:n Rating-Alfa-yritysanalyysin mukaan Kouvolan Asunnot Oy kuuluu riskiluokkaan AA, Hyvä. Euroopan unionin

komission antaman ohjeen mukaan markkinaehtoiset takausmaksut (safe harbour) pk-yritykselle, jonka riskiluokka on AA, on minimissään 0,4 %. Vuotuiseksi takausprovisioksi esitetään siten 0,4 % laskettuna takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta. Takausprovisiot kirjataan kaupungin rahoituserien tuloksi. Takausprovisiot kasvattavat kaupungin rahoitustuottoja. Takaukset lisäävät kaupungin takausvastuita.

Liitteenä Kouvolan Asunnot Oy:n tilinpäätökset (2024 ja 2025) ja tilintarkastuskertomukset 2024 ja 2025.

Lisätietoja: apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, puh. 020 615 9333, [tuukka.forsell\(at\)kouvola.fi](mailto:tuukka.forsell(at)kouvola.fi); kehittämispäällikkö Karoliina Kanerva, puh. 020 615 7124, [karoliina.kanerva\(at\)kouvola.fi](mailto:karoliina.kanerva(at)kouvola.fi); talousjohtaja Hellevi Kunnas, puh. 020 615 5054, [hellevi.kunnas\(at\)kouvola.fi](mailto:hellevi.kunnas(at)kouvola.fi); kaupunginjuristi Elina Amnell-Holzhäuser, puh. 020 615 7649, [elina.amnell\(at\)kouvola.fi](mailto:elina.amnell(at)kouvola.fi).

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. Hallintolain 50 §:n nojalla poistaa 7.9.2026 tekemänsä päätöksen, § 176, ja ratkaisee asian uudelleen alla ilmenevällä tavalla.
2. ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää:
 - 2.1. merkitä Kouvolan Asunnot Oy:n osakkeita 5 397 604 eurolla suunnatussa maksullisessa osakeannissa ja maksaa osakkeet omistamallaan sote-rakennuksilla. Apporttisijoitus sisältää kohteet: 286-401-9-3 ja 286-401-9-2 (Palvelukeskus Vakealakoti ja työtoimintatilat), 286-401-9-2 (Palvelukeskus Mäntylä ja rivitalot) 286-6-449-2-1759 (Asumispalveluyksikkö Pihlajisto), 286-5-5030-2 (Kumpula).

Ja siirtää Kouvolan Asunnot Oy:lle edellä mainittuihin apporttisijoituskohteisiin kohdistuvat korkotukilainat, luovutushetkellä yhteensä 5 328 117 euroa.

Toteaa, että korkotukilainamäärän ja apporttisijoituskohteiden tasearvojen erotus on 69 487 euroa.

Osakemerkintä ja maksu sekä lainojen siirto tapahtuvat 1.12.2026 mennessä, mutta kuitenkin viimeistään kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta (huomioiden Varken tekemän päätöksen voimassaoloaika) sen hetkisten arvojen mukaisesti, ja niitä päivitetään tarvittaessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että esimerkiksi osakeannin määrä ja korkotukilainojen määrä päivitetään tarvittaessa tämän päätöksen täytäntöönpanoajankohdan mukaiseksi. Talousjohtaja

valtuutetaan tekemään edellä tarkoitetut tarvittavat päivittämistä koskevat toimenpiteet.

2.2. hyväksyä apportisijoituksen edellyttämät talousarviomuutokset vuoden 2026 talousarvioon seuraavasti:

- Investointiosa, kaupunginhallitus, investointitulojen lisäys 5 343 000 euroa
- Investointiosa, kaupunginhallitus/sijoitukset, investointimenojen lisäys 70 000 euroa
- rahoitusosa, antolainasaamisten vähennys, tuloarvion lisäys 55 000 euroa
- rahoitusosa, pitkäaikaisten lainojen vähennys, määrärahan lisäys 5 328 000 euroa

2.3. huomioon ottaen kuntalain 129 §:n takauksen myöntämiselle asettamat edellytykset, myöntää 100 %:n omavelkaisen takauksen tai takaukset Kouvolan Asunnot Oy:lle siirrettyihin tässä päätöksessä tarkoitettuihin korkotukilainoihin (12939/08, 16183/12, 16184/12, 18534/16, 18667/17), joiden yhteismäärä on enintään 5 328 117 euroa (laskettuna päivälle 30.11.2026). Takauksen ehdot ovat:

- Kouvolan kaupungin omavelkainen takaus tai takaukset kattavat 100 % lainan tai lainojen pääomasta.
- Takausta tai takaukset koskevat lainan tai lainojen pääomien lisäksi niiden liitännäiskustannuksia (korot, kulut, maksut, viivästyskorot).
- Takausta tai takaukset ovat voimassa koko laina-ajan.
- Omavelkaisesta takauksesta peritään vuosittain 0,4 %:n suuruinen takausprovisio, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan lainan tai lainojen jäljellä olevasta pääomasta per 31.12 ja maksetaan määräytymisajankohtaa seuraavan tammikuun loppuun mennessä Kouvolan kaupungille.
- Kouvolan Asunnot Oy antaa Kouvolan kaupungin omavelkaiselle takaukselle vastavakuuden seuraavasti: Vastavakuudeksi kaupungin myöntämälle omavelkaiselle takaukselle tai takauksille yhtiö tarjoaa tarvittavan määrän kiinteistöille 286-401-9-3 ja 286-401-9-2 perustettavaan tai perustettaviin vuokraoikeuksiin (taiikka vuokraoikeuteen) rakennuksineen parhaalla

etusijalla olevia kiinnitettyjä panttikirjoja (sähköiset panttikirjat).

- Kouvolan Asunnot Oy:n edellytetään noudattavan rakennusten, joita kaupungin takauksen tai takausten kohteena olevat lainat koskevat, käytössä ARA-tuen kaikkia ehtoja sekä käyttö- ja luovutusrajoituksia koko takauksen tai takausten voimassaolon ajan.
- Kouvolan kaupunki pidättää oikeuden vaatia lisävakuuksia, jos vakuuden arvo olennaisesti heikkenee.

Tässä lainantakausta koskevassa päätöksessä tarkoitettu tuki täyttää Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2. kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen 16. päivänä joulukuuta 2025 annetussa komission päätöksessä 2025/2630 (EUVL 19.12.2025) asetetut edellytykset.

- 2.4. Tarkistaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa kokouspäivää seuraavasta päivästä lukien.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginvaltuusto 12.10.2026

Oheismateriaalina BDO:n selvitys kesäkuulta 2025, Kouvolan Asunnot Oy:n kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys, Varken ARA-päätös 10.3.2026 sekä Welado Oy:n ja Newsec Valuationin laatimat arviokirjat, jotka ovat salassa pidettäviä (JulkL 24 § 1 mom. 17 kohta).

Liitteenä apporttiluovutuskohteiden koontitaulukko, rahoituslaskelma, josta ilmenee talousarviomuutokset sekä Kouvolan Asunnot Oy:n tilinpäätökset (2024 ja 2025) ja tilintarkastuskertomukset 2024 ja 2025.

Kaupunginhallituksen ehdotus:

Kaupunginvaltuusto päättää:

1. merkitä Kouvolan Asunnot Oy:n osakkeita 5 397 604 eurolla suunnatussa maksullisessa osakeannissa ja maksaa osakkeet

omistamillaan sote-rakennuksilla. Apporttisijoitus sisältää kohteet: 286-401-9-3 ja 286-401-9-2 (Palvelukeskus Vakealakoti ja työtoimintatilat), 286-401-9-2 (Palvelukeskus Mäntylä ja rivitalot) 286-6-449-2-1759 (Asumispalveluyksikkö Pihlajisto), 286-5-5030-2 (Kumpula).

Ja siirtää Kouvolan Asunnot Oy:lle edellä mainittuihin apporttisijoituskohteisiin kohdistuvat korkotukilainat, luovutushetkellä yhteensä 5 328 117 euroa.

Toteaa, että korkotukilainamäärän ja apporttisijoituskohteiden tasearvojen erotus on 69 487 euroa.

Osakemerkintä ja maksu sekä lainojen siirto tapahtuvat 1.12.2026 mennessä, mutta kuitenkin viimeistään kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta (huomioiden Varken tekemän päätöksen voimassaoloaika) sen hetkisten arvojen mukaisesti, ja niitä päivitetään tarvittaessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että esimerkiksi osakeannin määrä ja korkotukilainojen määrä päivitetään tarvittaessa tämän päätöksen täytäntöönpanoajankohdan mukaiseksi. Talousjohtaja valtuutetaan tekemään edellä tarkoitetut tarvittavat päivittämistä koskevat toimenpiteet.

2. hyväksyä apporttisijoituksen edellyttämät talousarviomuutokset vuoden 2026 talousarvioon seuraavasti:

- Investointiosa, kaupunginhallitus, investointitulojen lisäys 5 343 000 euroa
- Investointiosa, kaupunginhallitus/sijoitukset, investointimenojen lisäys 70 000 euroa
- rahoitusosa, antolainasaamisten vähennys, tuloarvion lisäys 55 000 euroa
- rahoitusosa, pitkäaikaisten lainojen vähennys, määrärahan lisäys 5 328 000 euroa

3. huomioon ottaen kuntalain 129 §:n takauksen myöntämiselle asettamat edellytykset, myöntää 100 %:n omavelkaisen takauksen tai takaukset Kouvolan Asunnot Oy:lle siirrettyihin tässä päätöksessä tarkoitettuihin korkotukilainoihin (12939/08, 16183/12, 16184/12, 18534/16, 18667/17), joiden yhteismäärä on enintään 5 328 117 euroa (laskettuna päivälle 30.11.2026). Takauksen ehdot ovat:

- Kouvolan kaupungin omavelkainen takaus tai takkaukset kattavat 100 % lainan tai lainojen pääomasta.
- Takausta tai takaukset koskevat lainan tai lainojen pääomien lisäksi niiden liitännäiskustannuksia (korot, kulut, maksut, viivästyskorot).
- Takausta tai takaukset ovat voimassa koko laina-ajan.

- Omavelkaisesta takauksesta peritään vuosittain 0,4 %:n suuruinen takausprovisio, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan lainan tai lainojen jäljellä olevasta pääomasta per 31.12 ja maksetaan määräytymisajankohtaa seuraavan tammikuun loppuun mennessä Kouvolan kaupungille.
- Kouvolan Asunnot Oy antaa Kouvolan kaupungin omavelkaiselle takaukselle vastavakuuden seuraavasti: Vastavakuudeksi kaupungin myöntämälle omavelkaiselle takaukselle tai takauksille yhtiö tarjoaa tarvittavan määrän kiinteistöille 286-401-9-3 ja 286-401-9-2 perustettavaan tai perustettaviin vuokraoikeuksiin (taikka vuokraoikeuteen) rakennuksineen parhaalla etusijalla olevia kiinnitettyjä panttikirjoja (sähköiset panttikirjat).
- Kouvolan Asunnot Oy:n edellytetään noudattavan rakennusten, joita kaupungin takauksen tai takausten kohteena ovat lainat koskevat, käytössä ARA-tuen kaikkia ehtoja sekä käyttö- ja luovutusrajoituksia koko takauksen tai takausten voimassaolon ajan.
- Kouvolan kaupunki pidättää oikeuden vaatia lisävakuuksia, jos vakuuden arvo olennaisesti heikkenee.

Tässä lainantakausta koskevassa päätöksessä tarkoitettu tuki täyttää Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2. kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen 16. päivänä joulukuuta 2025 annetussa komission päätöksessä 2025/2630 (EUVL 19.12.2025) asetetut edellytykset.

4. Tarkistaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa kokouspäivää seuraavasta päivästä lukien.

Kaupunginvaltuuston päätös: