

Kaupunginhallitus

7.9.2026

Ote pöytäkirjasta: Kaupunginhallitus 7.9.2026

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

11171/02.07.00/2025**Kaupunginhallitus 7.9.2026 § 176**

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

Yhteenveto

Kouvolan kaupunginvaltuusto on 11.5.2026, § 27, hyväksynyt sosiaali- ja terveydenhuollon kiinteistöjen luovutuksen ja lainatakauksen antamisen Kouvolan Asunnot Oy:lle sekä asiaa koskevat talousarviomuutokset. Päätös on saanut lainvoiman 2.7.2026 ja näin ollen päätöksessä määriteltyä luovutusajankohtaa, 1.7.2026, ei voida noudattaa, tulee asia saattaa päätöksentekoon uudestaan.

Asian uudelleenvalmistelussa on päivitetty rakennuksien tasearvot, lainamäärät sekä talousarviomuutosten summat arvioituun siirtohetkeen 1.12.2026. Siirto toteutetaan 1.12.2026 ja kuitenkin viimeistään vuoden 2026 loppuun mennessä.

Soteuudistuksen voimaannapolain myötä kaupungin tulee yhtiöittää hyvinvointialueille vuokratut toimitilat. Vuoden 2025 lopussa kaupunki toteutti tätä koskevan siirron yhtiöön lukuun ottamatta valtion tukemia kohteita, joissa on voimassa käyttö- ja luovutusrajoitukset (Arakohteet). Luovutuksen saajan tulee olla sellainen, jonka on mahdollista saada korkotukilainaa.

Kouvolan Asunnot Oy on kaupungin 100-prosenttisesti omistama yhtiö, joka täyttää Arakelpoisuuden. Tällä päätöksellä siirrettäviä rakennuksia on 5 kappaletta. Rakennukset siirretään kirjanpitoarvosta ja rakennuksiin kohdistuvat korkotukilainat siirtyvät Kouvolan Asunnot Oy:lle. Siirto toteutetaan apporttisiirtona, jolloin kaupunki saa rakennuksia vastaan osakkeita. Osakkeiden hankintamenoksi muodostuu kirjanpitoarvot vähennettynä korkotukilainojen määrällä. Apporttisijoituksella pystytään hyödyntämään määräaikainen varainsiirtoverovapaus, joten Kouvolan Asunnot Oy ei ole varainsiirtoverovelvollinen nyt luovutettavista rakennuksista.

Koska luovutuksen yhteydessä rakennuksiin kohdistuvat korkotukilainat siirtyvät myös Kouvola Asunnot Oy:lle, myönnetään tällä samalla päätöksellä lainoihin liittyvät takaukset. Takauksen myöntämisessä sovelletaan kuntalain 129 §:ää ja huomioidaan toimenpiteeseen liittyvän valtiontukisääntelyn edellytykset.

Apporttiluovutuksen lähtökohdat

Kouvolan kaupungin tavoitteena on siirtää sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevat Arakohteet (jatkossa: soterakennukset) Kouvola 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 Kouvola Yritystilat Oy:lle 30.12.2025. Kouvola kaupunki merkitsi 30.12.2025 Kouvola Yritystilat Oy:n uusia osakkeita ja maksoi ne apporttiomaisuudella (siirrettyillä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen käytössä olevilla kiinteistöillä).

Arakohteiden osalta vastaanottava yhtiö olisi Kouvola 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). Kouvola Asunnot Oy omistaa entuudestaan Arakohteita.

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

Apportti tarkoittaa muuna kuin rahasisjoituksena osakeyhtiöön laitettua omaisuutta osakkeen merkintähintana. Kouvola 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 Kouvola 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, apportisijoituksena 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. Mahdolliset hakemuksen täydennykset tai päivitykset toteutetaan valtiokonttorin ohjeistuksen mukaisesti.

Asian valmistelun tausta, päätösvallan perusteet ja kuntastrategian mukainen peruste valmistelulle

Soteuudistuksen voimaannanolain (Laki sosiaali- ja terveydenhuolto ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaannpanosta 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 %:sti) vuokrattu hyvinvointialueelle (tai muulle markkinatoimijalle 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 voimaansäätämälain tarkoittamalla tavalla, vaan aikaisemmin määräaikaista vuokrasopimuksia hyvinvointialueella edeltäneen kuntayhtymän kanssa. Kouvolan osalta vuokrasopimukset ovat siirtyneet hyvinvointialueelle suoraan soteuudistuksen voimaansäätämälain 25 §:n nojalla. Kuntaliiton tulkin mukaan vuokrasopimukset tulisivat yhtiöittämisvelvoitteen piiriin vasta kun nämä siirtyneet määräaikaista vuokrasopimukset päättyvät tai niitä olennaisesti muutetaan tavalla, joka on tulkittavissa sopimuksen muuttamiseksi niin olennaisesti, että se tarkoittaa jo samaa asiaa kuin uusi sopimus. 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. Esim. hyvinvointialueelle siirtyneen 10 vuoden määräaikaista vuokrasopimuksen päättyttyä kunnan tulisi viimeistään yhtiöittää ko. 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 apporttisiijoituksesta ja talousarviomuutoksesta.

Kuntalain 14 §:n mukaan valtuusto päättää talousarviosta. Hallintosäännön 63 §:n mukaan talousarvioon tehtävät muutokset on

Kaupunginhallitus

7.9.2026

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 on investointimenot. Investointiosassa sitovuustaso kaupunginhallituksen osalta on elinvoimapalvelut/sijoitukset sekä elinvoimapalvelut/tilapalvelut. Koska kuntalain mukaisesti valtuusto päättää talousarviosta, on talousarviomuutoksen päätösvalta valtuustolla.

Hankittu yhtiöittämisselvitys

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

Oheismateriaalina on BDO:n selvitys kesäkuu 2025.

Toteutus apporttisiirtona Kouvolan Asunnot Oy:öön

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 ja vuokrata kiinteistöjä ja huoneistoja sekä harjoittaa ja tuottaa kiinteistöjen hoitoon, ylläpitoon ja hallintoon liittyviä palveluja.

Oheismateriaalina 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 osakkeet omistuksessaan olevilla soterakennuksilla. Järjestelyn jälkeen Kouvolan Asunnot Oy:n osakkeista Kouvolan kaupunki omistaa edelleen 100 %.

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

Kaupunginhallitus

7.9.2026

samaan 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 Valtionkonttorille.

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

Oheismateriaalina Varken ARA-päätös 10.3.2026.

Siirrettävien kohteiden arviokirjat ja luovutukset

Kiinteistöjen arviokirjat (lausunnot kohteittain) on arvio luovutusten kohteista. Arviointilähestymistapana on käytetty tuottolähestymistapaa ja apulähestymistapana markkinalähestymistapaa. Arviokirjat on laatinut Welado Oy:n ja Newsec Valuationin auktorisoidut kiinteistöarvioijat (AKA).

Kiinteistöjen, joilla luovutettavat rakennukset sijaitsevat, maapohjan omistaa Kouvola kaupunki. Maapohja jätetään kaupungille, joka tekee maanvuokrasopimuksen tai -sopimukset Kouvola Asunnot Oy:n kanssa. Siten vain rakennukset luovutetaan.

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

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

Rakennuksien 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 + 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 + 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 + 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 + liittymät 13 872 euroa)

Tarkemmat tiedot siirtyvistä kohteista on esitetty liitteessä Apporttiluovutus kohteiden koontitaulukko.

Liite Apporttiluovutuskohteiden koontitaulukko.

Kiinteistöjen yhtiöittämisen taloudellisia ja kirjanpidollisia vaikutuksia

Rakennuksien 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 hankintamenoa. Siirrettäviin rakennuksiin liittyvät velat poistetaan kaupungin taseesta vähentämällä velat Kouvolan Asunnot Oy:n osakkeiden hankintamenosta.

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 Asuntojen taseeseen ja vähennetään vastaava määrä svop-rahastosta.

Kyseessä on kaupunkikonsernin sisäinen järjestely, joten järjestelyllä ei ole muuta vaikutusta konsernin tasolla kuin transaktiokustannukset. Kouvolan Asunnot Oy:lle kirjanpitoarvoksi ja kohteiden verotuksen hankintamenoksi muodostuu kaupungin viimeinen kirjanpitoarvo. Kaupungilta poistuu siirron yhteydessä rakennuksiin liittyvät tuotot, kulut ja poistot sekä lainat. Kaupunki saa kiinteistöveroja sekä lisäksi maanvuokratuloja kiinteistöjen maa-alueiden jäädessä kaupungin omistukseen. Siirron jälkeen vuokratulot tuloutuvat kokonaisuudessaan Kouvolan Asunnot Oy:lle. Siirrettäviin kohteeseen liittyvät valtion tukemat lainat siirtyvät täysimääräisesti Kouvolan Asunnot Oy:lle.

Varainsiirtovero

Sote- ja pelakiinteistöjen siirrosta apporttisijoituksena 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 varainsiirtoveron vapautukseen on vain siinä tilanteessa, että 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 3 % kauppahinnasta, osakkeiden osalta 1,5 %. Kouvolan

Asunnot Oy ei olisi varainsiirtoverovelvollinen apportina saamistaan kiinteistöistä.

Siirrettäviin rakennuksiin kohdistuvat saadut avustukset

Kouvolan kaupunki on saanut yhtiötettäviin sotekiinteistöihin Aran, nykyisin Varke, myöntämiä erityisryhmien vuokra-asuntojen investointiavustuksia. Kaupunki on pyytänyt investointiavustuksen myöntäjältä Varkelta suostumusta kohteiden siirrolle. Varke 10.3.2026 on 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, esim. ilmoitusta Varkeen 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	1657 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 Kouvola kaupungin palveluksessa eikä ole sitä perunut. Tämä on myös työnantajan tahtotila, minkä vuoksi henkilöstöresurssi ei ole siirtymässä Kouvola 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:

Investointitulo	Rakennukset	5 343 000
Rahoitusosa	Antolainasaamisten vähennys (liittymät)	55 000
Investointimeno	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 merkittäviksi 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 olla selvitetty ennen

Kaupunginhallitus

7.9.2026

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 esim. laina, takaus ja ei markkinaehtoinen pääomasijoitus tai mikä tahansa muukin 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. (Selvyyden 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 tuotannon alaa 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 (kunnan) toteuttama ja rahoitettu valtion varoin, 2) siitä on oltava taloudellista etua tuensaajalle, 3) edun on oltava valikoiva siltä osin kuin 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, milloin kyseessä ei katsota olevan sellainen etuus, joka katsotaan yhteismarkkinoille kielletyksi.

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

Nyt kyseessä olevassa toimenpiteessä apporttina olevien kiinteistöjen käyvästä arvosta on hankittu riippumattoman ulkopuolisen arvioitsijan laatimat arviokirjalausunnat. Arvon määrityksen 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. Kouvola Asunnot Oy on Kouvola kaupungin kokonaan omistama tytäryhtiö, joten luovuttaja ja luovutuksensaaja kuuluvat samaan kirjanpidolliseen konserniin. Luovutus toteutetaan apporttisijoituksena. Luovutuksensaaja Kouvola Asunnot Oy ottaa siirtyvien kohteiden korkotukilainat täysimääräisesti vastattavakseen.

Apporttiluovutuksen ehdot dokumentoidaan läpinäkyvästi mm. luovutettavaan omaisuuteen mahdollisesti kohdistuvien vastuiden ja velvoitteiden siirtyminen oikeamääräisenä ja kaupungin edun turvaavalla tavalla.

BDO:n asiantuntijoiden kanssa on keskusteltu apporttisijoituksen periaatteista. Keskustelujen lopputulema oli, että valtiontukioikeudellisesti ei ole estettä, että Kouvola Asunnot Oy järjestää Kouvola kaupungille suunnatun maksullisen osakeannin, jossa kaupunki päättää merkitä osakkeet ja maksaa osakkeet omistuksessaan olevilla soterakennuksilla. Järjestelyn jälkeen Kouvola 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 ennakoilmoitusta 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 2025 tilinpäätöstietoja ja taloudellisia tunnuslukuja. Yhtiön omavaraisuusaste on 21,1 %. Lainojen lyhennyskyky ja lainanhoitokulujen maksukyky on hyvä. Kaupungin omistajaohjausyksikön mielestä rahoitukseen liittyvää riskiä voidaan pitää matalana ottaen huomioon toiminnan suhteellisen pieni laajuus kaupungin kokoon nähden sekä yhtiön taseessa oleva omaisuus, jolla kyetään hankkimaan tarvittaessa lisärahoitusta. Yhtiöllä on mahdollisuus käyttää kaupungin konsernitiliä ja konsernitilin limiittiä.

Markkinariskiä liittyy maailmantalouden yleiseen tilaan ja talouden epävarmuuden jatkumiseen. Epävarmuustekijänä yhtiön toiminnassa ovat asuntojen kysynnän muutokset ja alueellinen väestökehitys. Rahoitusriskinä on pidempiaikainen korkojen kehittyminen. Operatiivisena toiminnan riskinä on rakentamisen hinta peruskorjauksissa ja uudisrakentamisessa, joka vaikuttaa hankkeiden kannattavuuteen. Yhtiöllä on pitkän aikavälin suunnitelmallinen kiinteistöstrategia yhtiön ja omaisuuden kehittämiseen ja hallintaan. Kaupungin omistajaohjausyksikön mielestä markkinariski on kohtuullisen matala yhtiön toimiessa paikallisesti ja tarjotessa monentyyppisiä asuntoja erilaisille käyttäjäryhmille erilaisissa elämäntilanteissa. Yhtiö toimii kilpailuilla markkinoilla. Kuka tahansa voi hakea asuntoa Kouvolan Asunnot Oy:ltä. Hakijoiden luottotiedot tarkastetaan ja vuokranmaksukyky pyritään varmistamaan. Asunnon saantia voi vaikeuttaa hakijan aikaisemmat asumishäiriöt, kuten häätö, huomautukset ja vuokravelat. Etusijalla ovat hakijat, joilla on työ- tai opiskelupaikka Kouvolassa tai muu sosiaalinen syy asunnon tarpeeseen.

Yhtiön tulonmuodostus koostuu pääasiassa vuokratuloista. Asuntojen käyttöaste % vuokratuloista laskettuna 31.12.2025 oli 85,3 %. Käyttöaste pyritään pitämään jatkossakin hyvänä. Yhtiön harjoittama toimiala on kunnan harjoittamaa toimialaa.

Osakemerkintä ei edellytä, että kunta vaatii vastavakuuden.

Lainojen takausta koskeva asia

Kunnille myönnetyille 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

Kaupunginhallitus

7.9.2026

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:

Kaupunginhallitus

7.9.2026

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.

Kouvola 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

Kaupunginhallitus

7.9.2026

(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.

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 (takaus liittyy tiettyyn rahoitustoimeen, sille on asetettu kiinteä enimmäismäärä ja sen voimassaoloaika on rajoitettu).
3. Takaus 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 viranomais, 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,

Kaupunginhallitus

7.9.2026

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-% liikevaihdosta 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

Kaupunginhallitus

7.9.2026

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 viranomaisten 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 alasta, SGEI-tuelle asetetut vaatimukset täyttyvät Arasääntelyn vuoksi. Yhtiön toiminta on siten näiltä osin julkisen palveluvuoroituksen alasta. 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-yrittäjäanalyysin 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 %. Vuotuisesti takausprovisioksi esitetään siten 0,4 % laskettuna takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta.

Kaupunginhallitus

7.9.2026

Takausprovisiot kirjataan kaupungin rahoituserien tuloksi.
Takausprovisiot kasvattavat kaupungin rahoitustuottoja. Takaukset lisäävät kaupungin takausvastuita.

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

Asiantuntijana kokouksessa paikalla talousjohtaja Hellevi Kunnas.

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

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää
 1. merkitä Kouvola 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 Valkealakoti ja työtoimintatilat), 286-401-9-2 (Palvelukeskus Mäntylä ja rivitalot) 286-6-449-2-1759 (Asumispalveluyksikkö Pihlajisto), 286-5-5030-2 (Kumpula).
 2. Ja siirtää Kouvola Asunnot Oy:lle edellä mainittuihin apporttisijoituskohteisiin kohdistuvat korkotukilainat, luovutushetkellä yhteensä 5 328 117 euroa.
 3. Korkotukilainamäärän ja apporttisijoituskohteiden tasearvojen erotus on 60 487 euroa.
 4. Osakemerkintä ja maksu sekä lainojen siirto tapahtuvat 1.12.2026 kuitenkin viimeistään vuoden 2026 loppuun mennessä 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 seuraavasti:

Kaupunginhallitus

7.9.2026

- 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 Kouvola Asunnot Oy:lle siirrettyihin tässä päätöksessä tarkoitettuihin korkotukilainoihin (12939/08, 16183/12, 16184/12, 18534/16, 18667/17), joiden yhteismäärä on 5 328 117 euroa (laskettuna päivälle 30.11.2026) euroa. Takauksen ehdot ovat:
- Kouvola 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 Kouvola kaupungille.
 - Kouvola Asunnot Oy antaa Kouvola 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).
 - 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

Kaupunginhallitus

7.9.2026

myönnettävään valtiontukeen 16. päivänä joulukuuta 2025 annetussa komission päätöksessä 2025/2630 (EUVL 19.12.2025) asetetut edellytykset.

- 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.

4. tarkistaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 8.9.2026 lukien.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden talousjohtaja Hellevi Kunnakselle, joka oli asiantuntijana kokouksessa paikalla tämän asian käsittelyn aikana ja poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja Paula Werning poistui kokouksesta esteellisenä tämän asian käsittelyn ajaksi klo 17.13-17.16, eikä osallistunut päätöksentekoon (Hallintolaki 28.21 § kohta 5, yhteisöjäävi).

Otteen tarkastetusta pöytäkirjasta oikeaksi todistaa:

Kouvolassa 8.9.2026

hallintoasiantuntija Heli Pykälistö

*** Tämä päätös on allekirjoitettu sähköisesti. ***

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 176

Muutoksenhakukielto

Valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevaan päätökseen ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §.