

SITOUMUS OJANGON LINJA-AUTOVARIKON TOTEUTTAMISEKSI

1. OSAPUOLET

Vantaan kaupunki (jäljempänä *kaupunki*)

Y-tunnus: 0124610-9

Asematie 7, 01300 Vantaa

Kiinteistö Oy Kehäsuora (jäljempänä *yhtiö*)

Y-tunnus: 0490129-5

Elannontie 3, 01510 Vantaa

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (jäljempänä *HSL*)

Y-tunnus: 2274586-3

Opastinsilta 6 A, 00520 Helsinki

2. TAUSTA

Nykyisen suunnitelman mukaan Hakunilan linja-autovarikon purkamiseen ryhdytään elokuussa 2019. HSL ja kaupunki ovat selvittäneet tarkoituksenmukaisinta ratkaisua järjestää Hakunilan varikon korvaavan linja-autovarikon.

Osapuolten keskinäisissä ja Vantaan kaupungin sisäisissä neuvotteluissa on päädytty ratkaisuun, jonka mukaan varikko rakennutetaan Vantaan kaupunkikonserniin kuuluvan yhtiön taaseeseen siten, että yhtiö omistajana vuokraa kohteen HSL:n osoittamien liikenteenharjoittajien käyttöön. Varikon toteuttajaksi on sittemmin valikoitunut Kiinteistö Oy Kehäsuora, jonka osakekannan Vantaan kaupunki omistaa kokonaisuudessaan.

Kaupunki vuokraa yhtiölle n. xx m²:n suuruisen tontin Ojangon kaupunginosan (92) korttelista 92203. Yhtiö rahoittaa linja-autovarikon rakentamisen rahoituslaitokselta nostamallaan lainalla. Yhtiö tarvitsee rahoitukselle vakuudeksi kaupungin takauksen. Vantaan kaupunki ottaa takauspäättöstä tehdessään huomioon, mitä kuntalaissa (410/2015) sekä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artikloissa säädetään. Sanottujen säädösten sekä komission tiedonannon SEUT 107 ja 108 artiklojen soveltamisesta valtioneuvoston takauksina (2008/C 155/02) nojalla kaupungin takaus mm. ei kata enempää kuin 80 % lainaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä. Sanotusta seuraa, että yhtiön on vastattava omilla vakuuksillaan 20 %:sta lainarahoituksen määrää suoraan rahoituslaitokselle. Lisäksi kaupungin edut takaajana tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Takauksesta peritään markkinaehtoinen hinta.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että rahoitusjärjestelyihin sisältyy edellytys voimassa olevasta pitkäaikaisesta vuokrasopimuksesta tai sitä vastaavasta sitoumuksesta, jonka nojalla syntyvä liikevaihto turvaa yhtiön nostamien lainojen takaisinmaksun (ns. kassavirran panttaus).

3. VUOKRAUKSEN PÄÄASIAALLISET EHDOT

Yhtiö vuokraa varikon HSL:n kilpailuttamien liikennöitsijöiden käyttöön vastaavilla pääomavuokrauksen ehdoilla, joita Vantaan kaupunkikonsernissa yleisesti sovelletaan. HSL tuntee vuokrauksen ehdot ja hyväksyy ne osaltaan. Osapuolet toteavat, että lopullinen vuokran määrä vahvistuu kohteen toteuttamiskustannusten selvittyä. Linja-autovarikon arvioidut rakennuskustannukset ovat 7–9 milj. euroa (alv 0 %).

Vuotuinen pääomavuokra muodostuu varikkorakennusten ja -rakennelmien kulloisestakin teknisestä arvosta lasketusta 4 %:n poistosta ja 2,5 %:n korosta kuitenkin siten, että käytetty korkokanta on vähintään yhtiön maksama kokonaiskorkokustannus lisättynä 0,5 %:n marginaalilla. Näin saatuun pääomavuokran määrään lisätään yhtiön suoritettava maanvuokra, kiinteistövero ja kiinteistövakuutukset sekä hallinnon yleiskustannus 3 % laskettuna pääomavuokrasta ja muista edellä luetelluista eristä. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1. lukien siten, että vuokrakohteen jälleenhankinta-arvoon ja tekniseen arvoon lisätään vuosittain tehdyt taseeseen aktivoitavat peruskorjausinvestoinnit.

4. SITOUS VUOKRAUKSEN SISÄLTYMISESTÄ LIIKENNÖINNISTÄ TEHTÄVIIN SOPIMUKSIIN JA VUOKRANMAKSUSTA

Yhtiö tarvitsee Vantaan kaupungin konsernistrategian mukaisesti Vantaan kaupunginhallituksen yleisjaoston ennakosuostumuksen rakennushankkeelle. Kaupungin omavelkaisen takauksen myöntämisestä kuntalain ja EU:n valtiontukisäännösten vaatimusten mukaisesti päättää Vantaan kaupunginvaltuusto. Tässä tarkoitettuja Ojangan linja-autovarikon toteuttamiseen tarvittavia päätöksiä varten kaupunki edellyttää edellä selvitetyn tavoin sitä, ettei yhtiölle jää vuokraukseen liittyvää riskiä.

HSL sitoutuu sisällyttämään yhtiön omistaman Ojangan varikon vuokrausta koskevan ehdon liikennöitsijöiden kanssa tehtäviin sopimuksiin. Vuokrauksessa noudatetaan Vantaan kaupunkikonsernissa yleisesti sovellettuja ehtoja ja vuokrauksen tarkemmat ehdot vahvistetaan erikseen.

HSL sitoutuu vastaamaan kaikissa tilanteissa yhtiön katkeamattomasta ja täysimääräisestä vuokratulosta. Tämän mukaisesti HSL vastaa mm. siitä, että tilojen vuokrausaste on sovitulla tasolla ja siitä, että sen yhtiölle osoittama liikennöitsijä suorittaa vuokranmaksun sovitusti. Maksuviivästystilanteessa yhtiö on oikeutettu ennen muihin toimiin ryhtymistä vaatimaan erääntynyttä ja maksamatonta vuokrasuoritusta HSL:ltä, jolle siirtyy regressioikeus vuokra-laista kohtaan.

5. VOIMASSAOLO

Sitoumus on voimassa 1.1.2048 asti. HSL vastaa edellä sovituin periaattein vuokranmaksusta siitä lukien, kun varikkokiinteistö on käyttöön otettavissa.

Osapuolet neuvottelevat sitoumuksen sisällöstä siinä tapauksessa, että varikko ei tulipalon tai siihen rinnastettavan tapahtuman seurauksena olisi käytettävissä tarkoitukseensa.

Osapuolet neuvottelevat sitoumuksen sisällöstä ja yhtiön liikevaihdon turvaavan ratkaisun myös siinä tapauksessa, että toiminta lainsäädännössä tapahtuvien muutosten myötä muutuisi siten, ettei HSL:n tehtäviin enää kuuluisi toimialueensa joukkoliikenteen järjestäminen ja bussiliikennepalveluiden hankinta.

6. SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sitoumusta on laadittu kolme alkuperäistä kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

Vantaalla _____._____.2017

xx
Vantaan kaupunki

xx
Kiinteistö Oy Kehäsuora

xx
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä