



Omavelkaisen takauslimiitin myöntäminen VTK Kiinteistöt Oy:lle

VD/4078/02.03.07/2025

PT/PvN/SV

VTK Kiinteistöt Oy (jäljempänä VTK) on kaupungin kokonaan omistama yhtiö ja VTK-konsernin emoyhtiö. Vuodenvaihteessa 2023–2024 toteutetun yritysjärjestelyn jälkeen yhtiön tehtävänä on omistajapolitiittisten linjausten mukaisesti rakennuttaa ja omistaa kaupungin toisen asteen koulutilat ja liikuntahallit (pl. uimahallit) sekä kaupungin hankejohtoryhmän muut yhtiön vastuulle linjaamat kohteet sekä huolehtia omistamiensa kiinteistöjen rakennuttamis- ja omistajatehtävistä. Liiketoimintasiirron käsittäneen järjestelyn jälkeen VTK Kiinteistöt Oy:stä tuli ns. in house -yhtiö eli Vantaan kaupungin sidosyksikkö. Yhtiö tuottaa toimialansa mukaisesti tiloja kaupungin peruspalveluiden tarpeisiin eikä sillä ole toimintaa kilpailuilla markkinoilla.

Vantaan kaupunki on taloussuunnitelmassaan 2025–2028 linjannut, että VTK Kiinteistöt Oy toteuttaa omaan taseeseensa vuosina 2025–2029 mm. seuraavat kaupungin investointihankkeet:

- Aviapoliksen lukio
- Tikkurilan osaamiskampus, kortteli 1 sekä kortteleiden 1 ja 2 pysäköinti
- Varia Hiekkaharju
- Leppäkorvan palloiluhallit (Koillis-Vantaan palloiluhalli)
- Myyrmäen opistotalo (oivallusten talo) ml. pysäköintihalli
- Tikkurilan liikuntahalli
- Keimolanmäen koulun liikuntahalli
- Koillis-Vantaan liikuntahalli II
- Hakunilan/Kaskelan liikuntahalli

Edellä lueteltujen lisäksi kaupunki on taloussuunnitelmassa 2025–2028 osoittanut VTK Kiinteistöt Oy:lle myös useita muita kaupungin palvelutuotannon tarvitsemia hankkeita.

Hankkeet rahoitetaan pitkäaikaisella lainarahoituksella ja kohteet vuokrataan kaupungille solmittujen esisopimusten mukaisesti pitkäaikaisilla pääomavuokrasopimuksilla.

Nyt annettavan takauslimiitin käyttöalaksi on tarkoitettu kaikki kaupungin vuosina 2025–2029 VTK-Kiinteistöt Oy:lle osoittamat investointihankkeet.

Rahoitusjohtaja toteaa, että yhtiön vuosien 2025–2029 toteuttamien investointihankkeiden lainarahoitustarve on yhteensä enintään 280 milj. euroa. Takauslimiitin enimmäismäärässä huomioidaan markkinoiden ja maailmantilanteen aiheuttama epävarmuus kustannustasossa. Kohtuuhintainen ja -ehtoinen pitkäaikainen lainarahoitus edellyttää kaupungin 100 % omavelkaista takausta.

In house -yhtiönä VTK Kiinteistöjen lainarahoituksen ehdot ja hinta kaupungin omavelkaisen takauksen kanssa on vastannut kaupungin oman pitkäaikaisen rahoituksen ehtoja ja hintaa.



Valtiontuki

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) valtiontukea koskevan artiklan 107(1) mukaisesti kyseessä on kielletty valtiontuki, jos kaikki seuraavat kriteerit täyttyvät yhtäaikaaisesti:

- 1) tuki on muodossa tai toisessa myönnetty valtion varoista;
- 2) tuki on valikoiva eli se suosii tiettyä yritystä tai tuotannon alaa;
- 3) tuki vaikuttaa kilpailuun vääristämällä tai uhkaamalla vääristää sitä; ja
- 4) tuella on kauppavaikutus eli se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

VTK Kiinteistöt Oy:n kohdalla kyseessä on takauksen myöntäminen kaupungin sidosyksikölle, joka tuottaa toimitilapalveluja vain kaupungille sen lakisääteisten peruspalvelujen käyttöön eikä kilpaile markkinoilla.

Komissio on antanut tiedonannon SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitetusta valtiontuen käsitteestä (2016/C 262/01), jonka 6 kohdan mukaan valtiontukisääntöjä sovelletaan ainoastaan silloin, kun tuensaaja on ”yritys”. Euroopan unionin tuomioistuimien on johdonmukaisesti määritellyt yritykset taloudellista toimintaa harjoittaviksi yksiköiksi ja katsonut, että taloudellista toimintaa on kaikki toiminta, jossa tavaroita tai palveluja tarjotaan markkinoilla.

Ollakseen sisämarkkinoille soveltumaton, tuen tulisi myös vääristää tai uhata vääristää kilpailua. Toimenpiteen katsotaan vääristävän tai uhkaavan vääristää kilpailua, jos se on omiaan parantamaan tuensaajan kilpailuasemaa verrattuna muihin yrityksiin, joiden kanssa se kilpailee. Tuki on omiaan vääristämään kilpailua, vaikka se ei auta tuensaajayritystä laajentumaan ja lisäämään markkinaosuuttaan. Riittää, että yritys pystyy tuen avulla säilyttämään vahvemman kilpailuaseman, kuin sillä olisi ollut ilman tukea.

Koska VTK Kiinteistöt Oy:n toiminta on liiketoimintasiirron jälkeen osa kaupungin toiminnan toteuttamista eikä se tarjoa tavaroita tai palveluita markkinoilla, ei sen toiminnassa ole kysymys komission tiedonannon tarkoittamasta taloudellisesta toiminnasta eikä se siten ole SEUT 107 artiklan tarkoittama yritys.

Lisäksi takaus voi olla 107 artiklan mukaista valtiontukea ainoastaan siltä osin kuin se ”vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan”. Unionin tuomioistuimet ovat erityisesti todenneet, että kun tuki vahvistaa yrityksen asemaa jäsenvaltioiden välisessä kaupassa muihin, kilpaileviin yrityksiin verrattuna, tuen on katsottava vaikuttavan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Voidaan todeta, ettei kriteeri VTK Kiinteistöt Oy:lle myönnettävän takauksen kohdalla toteudu, sillä yhtiön koko toiminta kohdistuu vain Vantaan kaupunkiin.

Takaukseen VTK Kiinteistöt Oy:lle ei näin ollen voi liittyä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen valtiontukea koskevan artiklan 107(1) mukaista kiellettyä valtiontukea, koska valtiontukea koskevat kriteerit eivät edellä selostetuilla tavoin täyty. Järjestelyn markkinaehtoisuutta ei näin ollen ole tarpeen selvittää.

Kuntalain asettamat edellytykset takauksen antamiselle

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädettyistä tehtävistä eikä kunta saa myöntää lainaa, takausta tai muuta



vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Edelleen kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla.

Myönnettäväksi esitettävä takauslimiitti ei vaaranna Vantaan kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Yksittäisillä takauksilla mahdollistetaan kaupungin palvelutuotannon tarvitsemien tilojen kohtuuhintainen rakentaminen. Takaukseen ei myöskään sisälly kuntalaissa tarkoitettua merkittävää taloudellista riskiä, koska kaupungin maksama vuokra takaa yhtiön lainojenhoitoon tarvittavan maksukyvyn. Kaupungin edut turvataan seuraavassa esitetyillä ehdoilla.

Kaupunki vaatii vastavakuudeksi VTK Kiinteistöt Oy:lle myönnettäville omavelkaisille takauksille kiinteistö-/laitoskiinnitykset VTK Kiinteistöt Oy:n omistuksessa oleviin tai vuokrasopimuksen nojalla hallitsemiin kiinteistöihin. Kiinnitysten on oltava parhaalla etusijalla mahdollisten maanvuokrasopimusten ja muiden kaupungille vakuudeksi annettujen kiinnitysten jälkeen.

Yhtiöltä edellytetään panttauskieltosopimusta (negative pledge). Takauslimiitin alla olevien lainojen määrä rajoitetaan enintään 280 milj. euroon ja takauslimiitin alla olevien lainojen voimassaolo rajoitetaan 30 vuoteen. VTK Kiinteistöt Oy:ltä edellytetään vastavakuudeksi koko takausvastuun voimassaolon keston luovutettavaan kiinteistöomaisuuteen kohdistuvia täysarvovakuutuksia keskeytysvakuutuksineen.

Kuntalain 14 §:n mukaan kaupunginvaltuusto päättää takaussitoumuksen tai muun vakuuden antamisesta toisen velasta.

Kaupunginhallitus 22.9.2025 § 10

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle, että

- a) VTK Kiinteistöt Oy:lle myönnetään täysimääräisiä, 100 % omavelkaisia takauksia VTK Kiinteistöt Oy:n Vantaan kaupungin taloussuunnitelman 2025-2028 mukaisia investointeja sekä kaupungin myöhemmin vuosina 2025-2029 VTK Kiinteistöt Oy:lle osoittamia investointeja varten ottamien velkojen vakuudeksi. Taattavien velkojen yhteenlaskettu lainapääoman enimmäismäärä on 280 000 000 euroa ja jokaisen taattavan velan laina-aika on enintään 30 vuotta. Yksittäisen velan takaus kattaa velan maksamattoman pääoman lisäksi velan lainaehtojen mukaiset liitännäiskustannukset.
- b) Kaupunki vaatii vastavakuudeksi VTK Kiinteistöt Oy:lle myönnettäville omavelkaisille takauksille kiinteistö-/laitoskiinnitykset VTK Kiinteistöt Oy:n omistuksessa oleviin tai vuokrasopimuksen nojalla hallitsemiin kiinteistöihin. Kiinnitysten on oltava parhaalla etusijalla mahdollisten maanvuokrasopimusten ja muiden kaupungille vakuudeksi annettujen kiinnitysten jälkeen. Yksittäisen takauksen vakuudet määritellään allekirjoitettavan takaussitoumuksen yhteydessä.
- c) Kaupunki pidättää itsellään oikeuden periä myöhemmin a) kohdan takauksista vuosittain takausprovision, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta.
- d) VTK Kiinteistöt Oy:ltä edellytetään panttauskieltosopimusta (negative pledge).
- e) VTK Kiinteistöt Oy:n tulee vakuuttaa ja pitää voimassa pantattuun omaisuuteen kohdistuvat täysarvovakuutukset keskeytysvakuutuksineen koko takausvastuun ajan.



- f) Valtuutetaan kaupunginjohtaja päättämään kohtien a) -e) mukaisten yksittäisten taattavien lainojen hyväksyttävistä tarkemmista lainaehdoista, yksittäisten takausten tarkemmista takausehdoista sekä antamaan yksittäiset takaussitoumukset.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 20.10.2025

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään, että

- a) VTK Kiinteistöt Oy:lle myönnetään täysimääräisiä, 100 % omavelkaisia takauksia VTK Kiinteistöt Oy:n Vantaan kaupungin taloussuunnitelman 2025-2028 mukaisia investointeja sekä kaupungin myöhemmin vuosina 2025-2029 VTK Kiinteistöt Oy:lle osoittamia investointeja varten ottamien velkojen vakuudeksi. Taattavien velkojen yhteenlaskettu lainapääoman enimmäismäärä on 280 000 000 euroa ja jokaisen taattavan velan laina-aika on enintään 30 vuotta. Yksittäisen velan takaus kattaa velan maksamattoman pääoman lisäksi velan lainaehtojen mukaiset liitännäiskustannukset.
- b) Kaupunki vaatii vastavakuudeksi VTK Kiinteistöt Oy:lle myönnettäville omavelkaisille takauksille kiinteistö-/laitoskiinnitykset VTK Kiinteistöt Oy:n omistuksessa oleviin tai vuokrasopimuksen nojalla hallitsemiin kiinteistöihin. Kiinnitysten on oltava parhaalla etusijalla mahdollisten maanvuokrasopimusten ja muiden kaupungille vakuudeksi annettujen kiinnitysten jälkeen. Yksittäisen takauksen vakuudet määritellään allekirjoitettavan takaussitoumuksen yhteydessä.
- c) Kaupunki pidättää itsellään oikeuden periä myöhemmin a)-kohdan takauksista vuosittain takausprovision, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta.
- d) VTK Kiinteistöt Oy:ltä edellytetään panttauskieltosopimusta (negative pledge).
- e) VTK Kiinteistöt Oy:n tulee vakuuttaa ja pitää voimassa pantattuun omaisuuteen kohdistuvat täysarvovakuutukset keskeytysvakuutuksineen koko takausvastuun ajan.
- f) Valtuutetaan kaupunginjohtaja päättämään kohtien a) – e) mukaisten yksittäisten taattavien lainojen hyväksyttävistä tarkemmista lainaehdoista, yksittäisten takausten tarkemmista takausehdoista sekä antamaan yksittäiset takaussitoumukset.

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

Rahoitusjohtaja Pirjo van Nues,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)