



Omavelkaisen takauksen myöntäminen VTK Kiinteistöt Oy:lle tai perustettavalle yhtiölle

VD/10708/02.03.07/2016

ML/PvN/SB/HY-L

Vantaan kaupunki vuokralaisena ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen (myöhemmin *Ilmarinen*) vuokranantajana ovat allekirjoittaneet 30.6.2005 vuokrasopimuksen Vantaan kaupungin Myyrmäen kaupunginosan 413 korttelin tontilla nro 1 sijaitsevan sosiaali- ja terveyskeskuksen kaikista bruttoalaltaan 13 925 m²:n tiloista, saman korttelin tontilla 2 sijaitsevista maantason autopaikoista sekä mainittujen tonttien alueista. Tonttien pinta-alat ovat yhteensä 4 785 m². Mainitut tontit ja niillä sijaitsevan rakennuksen omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4 -niminen vuokranantajan kokonaan omistama yhtiö (Y-tunnus 1570742-0).

Osto-option käyttämisestä

Osapuolten välisessä vuokrasopimuksessa on sovittu, että vuokralaisella on osto-optio, joka käsittää vuokranantajan omistamat, Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4:n koko osakekantaan vastaavat osakkeet. Vuokrasopimuksen mukaan vuokralaisella on oikeus, mutta ei velvollisuutta vaatia vuokranantajaa myymään osakkeet ja vuokranantaja on velvollinen myymään osakkeet, kun vuokralainen on esittänyt vuokranantajalle sitä koskevan vaatimuksen vuokrasopimuksessa määriteltujen ehtojen mukaisesti. Vantaan kaupunki voi sopimuksen nojalla käyttää osto-optiotaan jaksolla 1.2.–1.8.2017.

Vuokralaisena kaupungin on tullut ilmoittaa option käytöstä vuokranantajalle kirjallisesti viimeistään 12 kuukautta ennen option käyttöajan alkamista. **Kaupunginvaltuusto** päätti 19.10.2015 § 3 muun muassa, että Vantaan kaupunki ostaa Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4:n koko osakekannan alustavasti määritetyllä 21 756 906,29 euron kauppahinnalla, jota korjataan kaupantekohetkellä määritetyllä yhtiön nettorahoitusomaisuuden määrällä. Vantaan kaupunki on ilmoittanut vuokrasopimuksessa sovittuja määräaikoja noudattaen 22.1.2016 päivätyllä kirjeellä Ilmariselle käyttävänsä osto-option ja lunastavansa osakkeet itselleen. Ilmarinen on vahvistanut 7.3.2016 päivätyssä kirjeessä myyvänsä kiinteistöosakeyhtiön koko osakekannan kaupungille vuokrasopimuksessa sovittuun kauppahintaan.

Osakkeiden kauppahinnaksi muodostuu vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti 19 869 320,81 euroa, josta sovitulla kertoimella (109,500 %) korjatuksi kauppahinnaksi saadaan 21 756 906,29 euroa. Muodostuvaan ns. peruskauppahintaan on luettu kiinteistön arvo ennen vuokrakauden alkua suoritettuja korjaustöitä ja töiden kokonaiskustannukset vuokrasopimuksessa tarkemmin sovituin tavoin. Peruskauppahintaa tarkistetaan lisäksi siten, että huomioidaan kiinteistöyhtiön nettorahoitusomaisuuden määrä. Jos nettorahoitusomaisuuden määrä on positiivinen, lisätään sen määrä peruskauppahintaan. Jos nettorahoitusomaisuuden määrä on negatiivinen eli kiinteistöyhtiöllä on nettovelkaa, se vähennetään peruskauppahinnasta.

Sosiaali- ja terveysministeriö on 13.10.2016 päivätyllä päätöksellä STM/3196/2016 myöntänyt kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta annetussa laissa (548/2016) tarkoitetun poikkeusluvan osakekaupan käsittämälle investoinnille. Sosiaali- ja terveysministeriö voi lain nojalla myöntää poikkeusluvan yli viiden miljoonan euron investoinnille, jos investointi on perusteltu sosiaali- ja terveyspalvelujen saatavuuden turvaamiseksi ja investointi on alueen palvelurakenteen kannalta tarpeellinen. Ministeriö on katsonut, että investoinnissa on huomioitu tuleva palvelurakenne ja väestökehitys.

Osakkeiden osto on huomioitu kaupungin taloussuunnitelmassa 2015–2018 ja vuoden 2017 talousarvion investointiosan valmistelussa. Sittenkin Vantaan kaupungin ja kaupungin kokonaan omistaman VTK Kiinteistöt Oy:n kesken on neuvoteltu ratkaisusta, jossa VTK Kiinteistöt Oy tai sen perustama yhtiö lunastaa kaupungin sijasta Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4:n osakekannan. Osakkeiden lunastaminen avaa jatkossa kaupunkikonsernille mahdollisuuksia korttelin kiinteistökehitykseen.

Omavelkaisesta takauksesta

Konsernistrategian mukaan kaupunki myöntää takauksia pääsääntöisesti ainoastaan omille tytäryhteisöilleen. Takauksia myöntäessä kaupunki huomioi aina EU:n valtioneuvoston sekä soveltuvien kansallisten säännösten noudattamisen.



Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä takaus 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 vastavakuuksilla. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Kaupan kohteena olevat osakkeet tuottavat oikeuden hallita kaupungin lakisääteisten sosiaali- ja terveyspalveluiden käytössä olevia tiloja. Osakekaupalla kiinteistöyhtiö tulee kaupunkikonsernin osaksi. Myönnettävään omavelkaiseen takaukseen sisältyvä riski ei ole kaupungin kokonaisvastuisiin nähden merkittävä ja riskin voidaan todeta poistuvan järjestelyllä, jolla kaupunki vaatii osakkeiden panttausta omavelkaisen takauksen vastavakuudeksi.

Valtiontukea koskevat reunaehdot ja puitteet määritellään Euroopan Unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107–109 artikloissa. Artiklan sanamuodon ja EU:n tuomioistuimen vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan kaikkien artiklassa 107(1) määriteltyjen edellytysten on täyttyttävä yhtäaikaaisesti, jotta kyseessä voisi olla artiklassa tarkoitettu kielletty valtiontuki.

Valtiontukea koskevan artiklan 107(1) mukaisesti tuki on kielletty, jos:

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.

Kyseessä on takauksen myöntäminen VTK Kiinteistöt Oy:lle tai sen perustettavalle tytäryhtiölle. Taattavalla lainarahoituksella hankitaan omistukseen osakekanta kiinteistöosakeyhtiöstä, jonka tehtävänä on omistaa kunnan järjestämistä kuuluvaan sosiaali- ja terveystoimen käytössä olevia toimitiloja. Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4:n toimitilat tulevat kaupungin omaan käyttöön. Käsillä ei näin ollen ole sellainen valtiontukisäännöksissä tarkoitettu ulospäin suuntautunut taloudellinen toiminta, joka vääristäisi taikka uhkaisi vääristää kilpailua tai joka vaikuttaisi jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Takauksen myöntämisen yhteydessä ei siten tule tutkittavaksi toimenpiteen markkinaehtoisuus tai muut komission ns. takauksien ohjeissa (EUVL 20.6.2008 C 155/10) mainitut kriteerit. Kyseessä on konsernistrategiassa tarkoitettujen omistajapolitiikan piiriin kuuluva ratkaisu siihen liittyen, missä muodossa ja millä ehdoilla kaupunki toteuttaa lakisääteisen palvelutuotannon edellyttämän omaisuuden omistamisen ja hallinnan.

Rahoitusjohtaja toteaa, että osakekannan oston rahoittamiseksi VTK Kiinteistöt Oy:lle tai sen perustettavalle tytäryhtiölle on välttämätöntä myöntää kaupungin omavelkainen takaus. Koska vuokrasopimuksessa todetaan, että peruskauppahintaa 21 756 906,29 euroa korjataan kohdeyhtiön kaupantekohetkellä olevan netto-omaisuuden määrällä minkä lisäksi VTK Kiinteistöt Oy tai sen perustettava tytäryhtiö joutuu maksamaan luovutuksesta suoritettavan varainsiirtoveron (2 % osakkeiden velattomasta kauppahinnasta), on tarkoituksenmukaista myöntää yhtiölle yhteensä enintään 25 miljoonan euron omavelkainen takaus.

Kaupunginhallitus 12.12.2016 § 9

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle

- a) myönnettäväksi enintään 25 miljoonan euron määräinen kaupungin omavelkainen takaus VTK Kiinteistöt Oy:lle tai sen perustettavalle tytäryhtiölle vakuudeksi nostettavalle normaaliehtoaiselle rahalaitoslainalle. Laina käytetään Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4 -nimisen yhtiön osakekannan ostoon ja osakekauppaan liittyvien muiden kulujen rahoittamiseen. Takauksen voimassaoloaika on rajoitettu 25 vuoteen,
- b) että omavelkaisen takauksen vastavakuudeksi vaaditaan Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4:n osakkeiden panttausta,
- c) että peritään VTK Kiinteistöt Oy:ltä tai sen perustettavalta tytäryhtiöltä vuosittain takausprovisio, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan lainan kulloinkin jäljellä olevasta pääomasta,
- d) että edellytetään VTK Kiinteistöt Oy:ltä tai sen perustettavalta tytäryhtiöltä takauksen saajana ja Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4:ltä panttauskieltosopimusta (negative pledge),
- e) edellytettäväksi, että Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4 vakuuttaa ja pitää voimassa omaisuuteensa kohdistuvat täysarvovakuutukset keskeytysvakuutuksineen koko takausvastuun ajan, ja
- f) että omavelkainen takaus pannaan täytäntöön kaupunginhallituksen erikseen hyväksymin tarkemmin ehdoin kuitenkin siten, että tässä päätöksessä todetut edellytykset toteutuvat.

**Käsittely:**

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Anitta Orpana ja varajäsen Markku Weckman poistuivat yhteisöjääviiden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 23.1.2017 § 6**Kaupunginhallituksen esitys:**

Päätetään

- a) myöntää enintään 25 miljoonan euron määräinen kaupungin omavelkainen takaus VTK Kiinteistöt Oy:lle tai sen perustettavalle tytäryhtiölle vakuudeksi nostettavalle normaaliehtoiselle rahalaitoslainalle. Laina käytetään Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4 -nimisen yhtiön osakekannan ostoon ja osakekauppaan liittyvien muiden kulujen rahoittamiseen. Takauksen voimassaoloaika on rajoitettu 25 vuoteen,
- b) että omavelkaisen takauksen vastavakuudeksi vaaditaan Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4:n osakkeiden panttausta,
- c) periä VTK Kiinteistöt Oy:ltä tai sen perustettavalta tytäryhtiöltä vuosittain takausprovisio, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan lainan kulloinkin jäljellä olevasta pääomasta,
- d) edellyttää VTK Kiinteistöt Oy:ltä tai sen perustettavalta tytäryhtiöltä takauksen saajana ja Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4:ltä panttauskieltosopimusta (negative pledge),
- e) edellyttää, että Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4 vakuuttaa ja pitää voimassa omaisuuteensa kohdistuvat täysarvovakuutukset keskeytysvakuutuksineen koko takausvastuun ajan, ja
- f) että omavelkainen takaus pannaan täytäntöön kaupunginhallituksen erikseen hyväksymin tarkemmin ehdoin kuitenkin siten, että tässä päätöksessä todetut edellytykset toteutuvat.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

rahoitusjohtaja Pirjo van Nues, puh. 09 839 22014, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi