



Ennakkosuostumus VTK Kiinteistöt Oy:n kaupungille antamalle vuokranalennukselle/RV

VD/4872/00.01.05.03/2020

RV/K-ML/RK-K

Konsernistrategiassa on määritelty sellaiset kaupungin tytäryhteisöjen toimenpiteet, joihin tarvitaan yleisjaoston ennakkosuostumus. Kaupunkikonserniin kuuluvan tytäryhteisön on hankittava yleisjaoston ennakkosuostumus silloin, kun päätettävä asia liittyy periaatteellisesti tai taloudellisesti merkittäviin sekä pitkäaikaisiin vuokra- ja muihin sopimuksiin ja niiden muutoksiin. Tämän mukaisesti suostumus tarvitaan mm. merkittävän vuokrasopimuksen muuttamiseen.

VTK Kiinteistöt Oy on kaupungin kokonaan omistama tytäryhtiö, jonka toimialana on harjoittaa teollisuus-, logistiikkaliike-, toimisto- ja julkisten tilojen käyttöön soveltuvien kiinteistöjen ja huoneistojen sekä urheilu- ja liikuntakasvatustoimintaa varten rakennettujen urheilutilojen vuokrausta ja tässä tarkoituksessa omistaa ja hallita kiinteistöjä ja rakennuksia sekä huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita ja arvopapereita, toimia rakennuttajana ja kiinteistökehittäjänä sekä harjoittaa arvopaperikauppaa, majoitus-, tapahtuma- ja ravintolatoimintaa. Yhtiön hallitukseen kuuluvat Hannu Vikman (pj), Jan Edelmänn (vpj), Antti Lind, Tommi Matinlassi, Ann-Mari Patshijew, Suve Pääsukene, Merja-Liisa Vasarainen, Pekka Rautio ja Taina Raitanen. Yhtiön toimitusjohtajana toimii Jukka Antila.

Kaupunki vuokraa VTK Kiinteistöt Oy:ltä tiloja toimialojen käyttöön. Kaupungin maksamat vuokrat yhtiölle ovat liikehuoneistoista n. 18,7 milj. euroa / vuosi ja ylläpitovuokrat 4,5 milj. euroa / vuosi.

Yhtiö pyytää konsernistrategian mukaista ennakkosuostumusta vuokranalennukselle, jolla VTK Kiinteistöt Oy myöntäisi koronavirustilanteen vuoksi kaupungille vuokrahelpotuksena kahden kuukauden vuokria vastaavan määrän eli yhteensä 2,6 milj. euroa (alv. 0%). Kyseessä on yksipuolinen vuokranalennus VTK Kiinteistöt Oy:n puolelta. Yhtiön ja kaupungin välisen vuokrasopimuksen ehtoja ei muilta osin muuteta.

Valtioneuvosto linjasi 16. maaliskuuta 2020 toimenpiteistä koronavirustilanteen hoitamiseksi Suomessa, joiden mukaisesti Aluehallintovirastot sulki päätöksillään 17.3.2020 oppilaitokset ja kielsivät yli kymmenen hengen yleiset kokoukset ja yleisötilaisuudet. Määräystä jatkettiin 8.4.2020.

Valtioneuvoston julkisen sektorin työnantajaa ja työntekijöitä koskevan ohjeistuksen mukaisesti Vantaalla etätyötä on laajennettu. Käytännössä tällöin siirryttiin varsin pysyvään etätyökäytäntöön kaikkien sellaisten työntekijöiden kohdalla, joissa työtehtävät ja tietoturva sen mahdollistavat. Tämän seurauksena suurin osa toimistotiloista on lähes tyhjillään ml. VTK Kiinteistöt Oy:ltä vuokrattuja tiloja.

Vantaan kaupunki on ajankohtaisen koronatilanteen johdosta tehnyt useita toimenpiteitä, joilla on tuettu vantaalaisten ja kaupungin selviytymistä poikkeuksellisessa tilanteessa. Yksi tällaisista toimenpiteistä on ollut vuokrahelpotusten myöntäminen yrityksille ja yhteisöille. Kaupungin vuokraamien liiketilojen ja maanvuokrien osalta myönnetään yrityksille ja yhteisöille vuokravapautuksia ajalle 1.4.-31.5.2020. Vapautuksen edellytyksenä on muun muassa, että yrityksen tai yhdistyksen toimialaan kohdistuu viranomaisen päätöksestä johtuva toimintakielto tai liiketoiminnan kannalta merkittävä rajoitus. Samaa menettelyä on suositettu kaupungin konserniyhteisöille.

VTK Kiinteistöt Oy on myöntänyt koronavirustilanteen vuoksi vuokranalennuksia ja tehnyt maksusopimuksia niitä hakeneiden vuokralaisten kanssa.



Verotusmenettelylain 29 §:n 1 momentin mukaan peitellyllä osingolla tarkoitetaan rahanarvoista etuutta, jonka osakeyhtiö antaa osakkeenomistajalleen tai tämän omaiselle osakkuusaseman perusteella tavanomaisista olennaisesti poikkeavin ehdoin taikka vastikkeetta. Alihinnoittelutilanteissa yhtiö perii osakkeenomistajalta tavallista alemman vastikkeen. Tällöin voi muun muassa olla kysymys osakkaalle luovutetusta hyödykkeestä peritystä alihinnasta taikka osakkeenomistajalta perimättä jätetystä vuokrasta.

Siltä osin kuin vuokrattujen tilojen käyttö on estynyt tai vaikeutunut lainsäädännön tai viranomaisten määräysten johdosta, ennakkosuostumuksen kohteena oleville vuokrahelpotuksille voidaan osoittaa oikeudellisia perusteita, esimerkiksi oikeustoimilain 36 § sekä liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 5 §. Vuokrahelpotus kohdistuu VTK Kiinteistöt Oy:n osakkeenomistajan lisäksi muihinkin vuokralaisiin, joten kaupungin ei voida katsoa saavan perimättä jätetystä vuokrasta rahanarvoista etuutta osakkuusasemansa perusteella. Vuokrahelpotukseen ei liity ulkopuoliselta tilintarkastusyhteisöltä pyydetyn asiantuntijanäkemyksen mukaan peitellyn osingonjaon tai muun veroseuraamuksen riskiä. Tilapäinen vuokran perimättä jättäminen ei vaikuta myöskään tilaan kohdistuvien hankintojen arvonnalisäveron vähentämisoikeuteen.

VTK Kiinteistöt Oy:n kaupungille ja muille vuokralaisille myöntämät vuokrahelpotukset alentavat merkittävästi yhtiön tulosta ennustetusta vuonna 2020 (budjetoitu 4,2 milj. euroa, ennuste 1,7 milj. euroa). Yhtiön kassan ennustetaan olevan vuoden 2020 lopussa -1,6 milj. euroa ja -3 milj. euroa vuonna 2024, jolloin Kielotie 13 hybridirakennus ja päiväkodit ovat valmistuneet. Yhtiö on suunnitellut kattavansa kassavajetta mm. myymällä yhtiön omistamia liikekiinteistöjä.

Hallintosäädännön 9 luvun 4 §:n mukaan konsernijaosto päättää mm. kaupungin ennakkosuostumusten antamisesta yhteisöille kaupungin omistajapolitiikan mukaisesti.

Konsernijaosto 8.6.2020 § 7

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään antaa VTK Kiinteistöt Oy:lle ennakkosuostumus yhteensä 2,6 milj. euron vuokranalennuksen myöntämiseksi kaupungille koronavirustilanteen vuoksi.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta, ilmoitus yhtiölle

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunginhallitukselle

Lisätiedot:

Konserniohjauksen päällikkö Riikka Kiljander-Kiiskinen, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)