



## Omavelkaisen takauksen myöntäminen Vivamus Kiinteistöt Oy:n rahoitusjärjestelylle

VD/5870/02.03.07/2023

PT/PvN/SV/MT

### Tausta

Kaupungin kokonaan omistama **VTK Kiinteistöt Oy** (jäljempänä VTK) tytäryhtiöineen omistaa tällä hetkellä yhteensä 42 kiinteistöä, joista 15 on yritys kiinteistöjä. Vuokrattavaa pinta-alaa on yhteensä noin 245 000 m<sup>2</sup>. Pinta-alasta koulut ja päiväkodit kattavat 42 %, liikekiinteistöt 26 %, liikuntatilat 19 % ja loput 13 % palvelevat sosiaali- ja terveydenhuollon toimintaa (2 terveysasemaa).

VTK:n liiketoiminta jakautuu kahteen sektoriin. Toinen niistä muodostuu kaupungin peruspalveluiden käyttöön toteutetuista tiloista sekä niihin liittyvästä rakennuttamis-, vuokraus- ja ylläpitotoiminnasta, ja toinen muodostuu yrityksille ja muille toimijoille vuokrattavista toimitiloista sekä isännöintiliiketoiminnasta ja muusta toiminnasta.

Koska VTK toimii myös markkinoilla, se ei tästä syystä ole ollut kaupungin in house -yhtiö eli Vantaan kaupungin sidosyksikkö.

VTK on yhdessä kaupungin kanssa käynnistänyt yritys järjestelyn, jossa VTK:n muu kuin kunnan peruspalveluihin liittyvä kiinteistöliiketoiminta (käytännössä isännöintiliiketoiminta, toimitilojen vuokraus yrityksille sekä VTK:n kiinteistökannassa olevien kahden terveysaseman vuokraus hyvinvointialueelle) siirretään liiketoimintasiirrolla VTK:n kokonaan omistamaan tytäryhtiöön **Vivamus Kiinteistöt Oy:öön** (jäljempänä Vivamus). Kaupungin omistama nykyinen VTK jää alakonsernin emoyhtiöksi ja se omistaa ja toteuttaa kaupungille vuokrattavia tiloja. Tämä yhtiö (VTK in house) ei toimi kilpailutilanteessa markkinoilla. In house -yhtiön alla konsernirakenteessa oleva out house -yhtiö Vivamus sen sijaan toimisi kilpailluilla markkinoilla.

Osana järjestelyä Vantaan kaupungin kokonaan omistama **Kiinteistö Oy Kehäsuora**, jonka päätoimintona on omistaa linja-autovarikoita ja vuokrata niistä tiloja liikennöitsijöille, sulautetaan ensin VTK:hon, ja sen jälkeen siirretään liiketoimintasiirrolla Vivamukseen muun siirtyvän liiketoiminnan kanssa.

**Konsernijaosto** päätti 20.3.2023 § 5 a) antaa VTK Kiinteistöt Oy:lle ja Kiinteistö Oy Kehäsuoralle ennakkosuostumuksen Kiinteistö Oy Kehäsuoran sulautumiseen VTK Kiinteistöt Oy:öön ja b) antaa VTK Kiinteistöt Oy:lle ennakkosuostumuksen uuden tytäryhtiön perustamiseen ja liiketoimintasiirtoon.

Yritys järjestely toteutetaan siten, että Kiinteistö Oy Kehäsuoran sulautuminen VTK:hon pannaan täytäntöön marraskuussa 2023 ja liiketoimintasiirto Vivamukseen pannaan täytäntöön vuodenvaihteessa 2023–2024.

### **VTK Kiinteistöt Oy:ltä Vivamus Kiinteistöt Oy:lle siirtyvälle rahoitusjärjestelylle (kiinteistöleasing) myönnetyn takauksen siirto**

**Vantaan kaupunginvaltuusto** on myöntänyt VTK:lle **15.6.2015 § 9** enintään 40 milj. euron suuruisen omavelkaisen takauksen Leiritie 1:ssä sijaitsevan kiinteistön ostoon sekä laajennusinvestointiin, joka on osa Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n 20.5.2014 hyväksymää tilastrategiaa. Takaus myönnettiin



noudattaen Euroopan Unionin valtioneuvoston päätöksiä (Euroopan Unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107–109 artiklat) sekä komission tiedonantoa perustamissopimuksen soveltamisesta valtioneuvostoon takauksina (2008/C 155/02).

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti omavelkainen takaus myönnettiin VTK:lle osana enintään 50 milj. euron määräistä rahoitusjärjestelyä. Takauksen voimassaoloaika on rajoitettu 25 vuoteen. Takauksen piirissä on aina enintään 80 % lainan jäännöspääomasta

Kaupunginvaltuusto on **18.4.2016 § 6** täydentänyt em. päätöstä siten, että päätökseen on lisätty kohta i) mikäli rahoitusmuodoksi valitaan kiinteistöleasing pankkilainan sijaan, vastavakuutena voidaan käyttää turvaavia kiinteistöomaisuuteen vahvistettavia vastavakuuksia, joiden arvo vastaa vähintään pitkäaikaisen rahoitusjärjestelyn määrää ja että tässä tapauksessa VTK Kiinteistöt Oy:n tulee vakuuttaa ja pitää voimassa vastavakuutena olevaan kiinteistöomaisuuteen kohdistuvat täysarvovakuutukset keskeytysvakuutuksineen koko takausvastuun ajan.

### **Kaupunginhallitus päätti 3.10.2016 § 14**

- a) allekirjoittaa kaupungin omavelkaiset takaussitoumukset SEB Leasing Oy:n ja VTK Kiinteistöt Oy:n välisen, pääomaltaan yhteensä 45 milj. euron määräisten esitystekstissä mainittujen ehtojen mukaisten leasing sopimusten vakuudeksi siten, että takaus kattaa aina enintään 80 % rahoitusjärjestelyn jäljellä olevasta pääomasta (allekirjoitushetkellä 36 milj. euroa),
- b) vaatia omavelkaisille takauksille vastavakuudeksi panttikirjat seuraavista kiinteistökiinnityksistä: LUMO Monitoimikeskus 92-81-116-1-B, Myyrmäen urheiluhalli 92-414-2-106-X, Tennistie 92-062-304-2-Y, Kartanonkosken koulu 92-51-160-2-C, Hagelstamintie 1, Pakkala 92-51-157-1-L ja todeta, että vakuudet ylittävät arvoltaan takauksen kohteena olevan SEB Leasing Oy:n ja VTK Kiinteistöt Oy:n välisen leasing sopimusten yhteenlasketun pääoman ja ovat näin ollen kaupunginvaltuuston päätöksen 18.4.2016 § 6 mukaisesti turvaavat,
- c) että omavelkaisista takauksista kaupunki perii vuosittain 0,5 %:n suuruisen takausprovision, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan rahoitusjärjestelyn kunkin kalenterivuoden 1. päivänä jäljellä olevasta pääomasta kaupunginvaltuuston päätöksen 15.6.2015 § 9 mukaisesti. Takausprovision suuruus on määritelty rahoittajan tarjousten perusteella, minkä mukaisesti järjestelyn marginaali ilman kaupungin omavelkaista takausta olisi ollut 0,5 % korkeampi,
- d) edellyttää VTK Kiinteistöt Oy:ltä panttauskieltosopimusta (negative pledge),
- e) edellyttää, että VTK Kiinteistöt Oy vakuuttaa ja pitää voimassa vastavakuudeksi pantattuun omaisuuteen kohdistuvat täysarvovakuutukset keskeytysvakuutuksineen koko takausvastuun ajan.

VTK Kiinteistöt Oy:n yhtiöjärjestelyssä Metropolian Leiritie 1:n kokonaisuus ja sen rahoitussopimukset siirtyvät Vivamus Kiinteistöt Oy:öön. Koska SEB Leasingin Oy:n kanssa solmittujen leasing sopimusten vakuutena on ollut kaupungin myöntämä takaus, jonka jatkuminen Vivamuksen hyväksi on ehtona leasing sopimusten jatkumiselle, on valtuuston 15.6.2015 § 9 VTK Kiinteistöt Oy:lle myöntämä takaus siirrettävä Vivamus Kiinteistöt Oy:n hyväksi. Teknisesti tämä tapahtuu myöntämällä Vivamukselle takaus vastaavilla ehdoilla kuin VTK:lle oli myönnetty. VTK Kiinteistöt Oy:n leasingrahoitusjärjestelylle myönnetyn takaussitoumuksen voimassaolo päätetään takaussitoumuksen siirtymisen yhteydessä.

### **Valtioneuvosto**

Takaus myönnetään noudattaen Euroopan Unionin valtioneuvoston päätöksiä (Euroopan Unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107–109 artikloissa. Komissio on



antanut tiedonannon EY:n perustamissopimuksen 87 ja 88 artiklan (nykyisin SEUT 107 ja 108 artikla) soveltamisesta valtiontukiin takauksina (2008/C 155/02, jäljempänä *tiedonanto*). Komissio katsoo, että kaikkien tiedonannossa mainittujen seuraavassa erikseen esitettyjen (a–d) edellytysten täyttyminen riittää

osoittamaan, ettei takaus sisällä valtiontukea eikä toimenpiteestä ole ennakoilmoitusvelvollisuutta.

*a) Lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa*

Vivamus Kiinteistöt Oy on takauspäättöksen tekohetkellä eli ennen edellä kuvatun liiketoimintasiirron täytäntöönpanoa vuodenvaihteessa 2023–2024 tiedonannon tarkoittamassa merkityksessä pk-yritys, joka on perustettu alla kolme vuotta sitten. Tiedonannon mukaan tällaisen pk-yrityksen ei katsota olevan taloudellisissa vaikeuksissa.

Vivamus Kiinteistöt Oy ei ole myöskään komission tiedonannossa suuntaviivoista valtiontuesta rahoitusalan ulkopuolisten vaikeuksissa olevien yritysten pelastamiseen ja rakenneuudistukseen (2014/C 249/01) tarkoitettu vaikeuksissa oleva yritys. Edelleen voidaan todeta, että 4.4.2023 päivätyssä Verohallinnon ennakkoratkaisussa on lausuttu, että suunniteltu yritysjärjestely täyttää elinkeinoverolain 52 d §:n edellytykset. Veroneutraalin liiketoimintasiirron edellytyksenä on siirrettävän liiketoimintakokonaisuuden (varat, velat ja varaukset) elinkelpoisuus, eli se, ettei liiketoiminnan vastaanottaja ole komission tiedonannon tarkoittamalla tavalla taloudellisissa vaikeuksissa.

*b) Takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti*

Takaus kohdistuu Vivamus Kiinteistöt Oy:lle kaupunkikonsernin sisäisessä yritysjärjestelyssä siirtyvään leasing-sopimukseen. Takaukselle asetetaan 25 milj. euron enimmäismäärä. Takauksen voimassaolo rajoitetaan 20 vuoteen.

*c) Takaus ei kata enempää kuin 80 % lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä.*

Vantaan kaupunki myöntää takauksen siten, että Vantaan kaupungin myöntämän takauksen osuus on enintään 80 % rahoitusjärjestelyn määrästä. Kun leasing -sopimuksen mukainen maksuvelvoite takaisinmaksun kautta vähenee, kaupungin takaama määrä pienenee samassa suhteessa siten, että takaus ei missään vaiheessa kata enempää kuin 80 % rahoitusjärjestelyn jäännöspääomasta.

Tiedonannossa määrätyin tavoin mahdolliset luottotappiot jakautuvat samassa suhteessa ja samalla tavalla siten, että kaupunki kantaa takausvastuunsa kautta tappioriskin enintään 80 %:sta laiminlyötyä määrää.

*d) Takauksesta maksettava markkinaperusteinen hinta*

Takausriskistä on tiedonannon mukaan yleensä perittävä takauksen kohteena olevaan määrään perustuva asianmukainen takausmaksu. Kaupunki perii yhtiöltä vuosittain takausprovision, jonka suuruus määräytyy vertaamalla kahden eri vakuusmallin perusteella saatujen rahoitustarjousten marginaalien välistä eroa. Vakuusvaihtoehtoina rahoitustarjouksissa käytetään seuraavia vaihtoehtoja: 80 % lainapääomasta kattava omavelkainen takaus, jolloin 20 % ia katetaan yhtiön omilla vakuuksilla tai vaihtoehtoisesti 100 %:sti yhtiön omat vakuudet. Takausprovision tasoa voidaan myöhemmin tarkistaa kulloistakin markkinatilannetta vastaavaksi siten, että perittävä takausprovisio kaikissa tilanteissa eliminoi sen hyödyn, jonka kaupungin omavelkainen takaus nostettavan lainan edullisempina ehtoina muodostaisi.



## Kuntalain 129 §

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.

Kaupunki vaatii vastavakuudeksi Vivamus Kiinteistöt Oy:lle myönnettävälle omavelkaiselle takaukselle kiinteistö-/laitoskiinnityksiä Vivamus Kiinteistöt Oy:lle siirtyviin liitteessä yksilöityihin kohteisiin. Kiinnitysten on oltava parhaalla etusijalla mahdollisten maanvuokrasopimuksen vakuutena olevien kiinnitysten jälkeen.

Yhtiöltä edellytetään panttauskieltosopimusta (negative pledge).

Kuntalain 129 § vaatimukset huomioiden, kaupungin talouden tunnuslukujen perusteella arvioituna voidaan todeta, että myönnettäväksi esitettävä takaus ei vaaranna kaupungin kykyä vastata sille laissa säädettyistä tehtävistä. Takaukseen ei myöskään sisälly kuntalaissa tarkoitettua merkittävää taloudellista riskiä ottaen huomioon sen, että yhtiö kuuluu kaupunkikonserniin ja kysymys on jo myönnetyn takauksen uudelleenjärjestämisestä. Päätös ei näin ollen lisää kaupungin takausvastuuta.

Takauksesta vaadittavat vastavakuudet kattavat riittävän osan kaupungin riskienhallinnan näkökulmasta.

Asiaan liittyvät salassa pidettävät asiakirjat ovat kaupunginhallituksen jäsenten nähtävillä luottamushenkilöiden extranetissä.

## Kaupunginhallitus 18.9.2023 § 12

### Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

- a) Kaupunginvaltuusto päättää myöntää Vivamus Kiinteistöt Oy:lle enintään 25 milj. euron suuruisen omavelkaisen takauksen siten, että takaus kattaa aina enintään 80 % rahoitusjärjestelyn jäljellä olevasta pääomasta. Takauksen kesto on rajattu 20 vuoteen.
- b) Takauksen vastavakuudeksi edellytetään turvaavat vakuudet Vivamus Kiinteistöt Oy:n omaisuuteen siten, että vastavakuudet ylittävät arvoltaan Vivamus Kiinteistöt Oy:n ja SEB Leasing Oy:n välisten leasingsopimusten yhteenlasketun pääoman
- c) Takauksesta peritään vuosittain takausprovisio, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta. Takausprovision suuruus määräytyy vertaamalla kahden eri vakuusmallin perusteella saatujen rahoitustarjouksien marginaalien välistä eroa. Takausprovision tasoa tulee myöhemmin voida tarkistaa kulloistakin markkinatilannetta vastaavaksi.
- d) edellyttää Vivamus Kiinteistöt Oy:ltä panttauskieltosopimusta (negative pledge),
- e) edellyttää, että Vivamus Kiinteistöt Oy vakuuttaa ja pitää voimassa vastavakuudeksi pantattuun omaisuuteen kohdistuvat täysarvovakuutukset keskeytysvakuutuksineen koko takausvastuun ajan.
- f) todeta, että nyt myönnettävä takaus on ehdollinen sille, että kaupunginvaltuuston 15.6.2015 § 9 ja 18.4.2016 § 6 takauspäätösten perusteella VTK Kiinteistöt Oy:lle annettu takaus vapautetaan leasingsopimusten siirtämisen yhteydessä



- g) todeta, että päätöksen täytäntöönpanon edellytyksenä on, että VTK Kiinteistöt Oy:n yritysjärjestely toteutuu konsernijaoston 20.3.2023 § 5 antaman ennakkosuostumuksen mukaisesti

**Käsittely:**

Merkittiin, että talous- ja strategiajohtaja Matti Ruusula poistui yhteisöjäävinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---

**Kaupunginvaltuusto 9.10.2023 § 7****Kaupunginhallituksen esitys:**

Päätetään

- a) myöntää Vivamus Kiinteistöt Oy:lle enintään 25 milj. euron suuruisen omavelkaisen takauksen siten, että takaus kattaa aina enintään 80 % rahoitusjärjestelyn jäljellä olevasta pääomasta. Takauksen kesto on rajattu 20 vuoteen.
- b) että takauksen vastavakuudeksi edellytetään turvaavat vakuudet Vivamus Kiinteistöt Oy:n omaisuuteen siten, että vastavakuudet ylittävät arvoltaan Vivamus Kiinteistöt Oy:n ja SEB Leasing Oy:n välisten leasingsopimusten yhteenlasketun pääoman
- c) että takauksesta peritään vuosittain takausprovisio, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta. Takausprovisio suuruus määräytyy vertaamalla kahden eri vakuusmallin perusteella saatujen rahoitustarjouksien marginaalien välistä eroa. Takausprovisio tasoa tulee myöhemmin voida tarkistaa kulloistakin markkinatilannetta vastaavaksi.
- d) edellyttää Vivamus Kiinteistöt Oy:ltä panttauskieltosopimusta (negative pledge),
- e) edellyttää, että Vivamus Kiinteistöt Oy vakuuttaa ja pitää voimassa vastavakuudeksi pantattuun omaisuuteen kohdistuvat täysarvovakuutukset keskeytysvakuutuksineen koko takausvastuun ajan.
- f) todeta, että nyt myönnettävä takaus on ehdollinen sille, että kaupunginvaltuuston 15.6.2015 § 9 ja 18.4.2016 § 6 takauspäätösten perusteella VTK Kiinteistöt Oy:lle annettu takaus vapautetaan leasingsopimusten siirtämisen yhteydessä
- g) todeta, että päätöksen täytäntöönpanon edellytyksenä on, että VTK Kiinteistöt Oy:n yritysjärjestely toteutuu konsernijaoston 20.3.2023 § 5 antaman ennakkosuostumuksen mukaisesti

**Käsittely:**

Merkittiin, että talous- ja strategiajohtaja Matti Ruusula poistui jäävinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:



- Vastavakuudet Vivamus Kiinteistöt Oy rahoitusjärjestely (salassa pidettävä julkisuuslain § 24 momentti 1 kohta 17 nojalla)

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

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