



Kaupungin omavelkaisen takauksen myöntäminen VTK Kiinteistöt Oy:lle

VD/5340/02.03.07/2015

ML/PvN/HY-L

Vantaan kaupunginvaltuusto on 25.8.2014 § 6 päättänyt muun muassa, että EVTEK-kuntayhtymä puretaan ja että kuntayhtymän hallitus vastaa purkamissopimuksen valmistelusta ja loppuselvityksestä sekä ilmoittaa aluehallintovirastolle kuntayhtymän purkamisesta ja että kuntayhtymän varat, joita ei tarvita loppuselvityksen kustannusten ja velkojen suorittamiseen eikä sitoumusten täyttämiseen, jaetaan jäsenkunnille peruspääomien suhteessa.

Kuntayhtymän perussopimuksen mukaisena tehtävänä on ollut omistaa ja antaa vuokralle toimitiloja ammattikorkeakoulutoimintaa varten. Kuntayhtymän koko toiminta on muodostunut toimitilojen vuokraamisesta Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:lle. Kuntayhtymän omistamat toimitilat sijaitsevat kahdella vuokratontilla, joista Espoon kaupunki kiinteistön omistajana on vuokrannut toisen (Vanha Maantie 6) ja Vantaa kaupunki omistajana toisen (Leiritie 1) tonteista kuntayhtymälle. Maanvuokrasopimus Vantaan osalta on tehty vuonna 1988.

Kaikkien kuntayhtymän jäsenkuntien valtuuston ovat tehneet päätöksen kuntayhtymän purkamisesta (Vantaa 25.8.2014, Espoo 18.8.2014, Kirkkonummi 1.9.2014, Kauniainen 15.9.2014). Purkamissopimuksen, loppuselvityksen sekä tilinpäätöksen käsittelystä sekä vastuuvapaudesta purkautuvan kuntayhtymän tilivelvollisille päättävät jäsenkuntien valtuustot erikseen.

Yhtymävaltuusto päätti 28.11.2014 hyväksyä purkamissopimuksen, valtuuttaa yhtymähallituksen tekemään loppuselvityksen ja luovuttaa koko kuntayhtymän omaisuuden kunnille.

Purkamissopimuksessa sovitaan edellä mainittujen toimitilojen siirtymisestä Espoon kaupungin (Vanha Maantie 6) ja Vantaan kaupungin (Leiritie 1) tai kaupungin määrittelemän yhteisön omistukseen. Koska molemmat kuntayhtymän omistamat toimitilat on vuokrattu Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:lle samalla vuokrasopimuksella, kiinteistön omistajien tulee kuntayhtymän purkautumisen yhteydessä neuvotella Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n kanssa erilliset vuokrasopimukset. **Vantaan kaupunginhallitus** on 17.11.2014 § 10 päättänyt muun muassa hyväksyä sopimuksen Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:lle vuokrattavien tilojen vuokrauksessa noudatettavista yleisistä periaatteista. Sopimuksen ovat samansanaisina hyväksyneet myös kaikki muut Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n osakkaat.

Vantaan kaupungin toimialojen kesken tehdyssä valmistelussa on päädytty esittämään Leiritie 1 kiinteistön siirtämistä VTK Kiinteistöt Oy:n taseeseen siten, että kaupunki vastaanottaa kiinteistön purkamissopimuksen ja loppuselvityksen mukaisesti sekä tekee kiinteistöstä erikseen kaupan VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa. Kiinteistö myytäisiin siitä arvosta, jolla se kuntayhtymän purkamissopimuksen ja loppuselvityksen mukaan on siirtynyt kaupungille (yhtymäkokoukselle 24.11.2014 tehdyn arvion mukaan Leiritie 1 kiinteistön arvo kuntayhtymän purkautuessa on noin 4 milj. euroa).

Leiritie 1 kiinteistöön on suunniteltu laajennusinvestointia, joka perustuu Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n 20.5.2014 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen hyväksymään tilastrategiaan. Hyväksytyn tilastrategian mukaan Helsingin kaupunki sekä EVTEK-kuntayhtymä toteuttavat merkittävät uudis- ja lisärakentamiset lähivuosien aikana. Kuntayhtymän jäsenkuntien kesken on edelleen sovittu siitä, että kuntayhtymä pyritään purkamaan ennen rakentamistoimien aloittamista. Leiritie 1:n kohdalla laajennusinvestoinnin kustannuksiksi on arvioitu 35–40 milj. euroa. Päätöksen mukaisesti laajennusinvestoinnin edellyttämästä kaupungin myöntämästä takauksesta VTK Kiinteistöt Oy:lle valmistellaan esitys erikseen.

Rahoitusjohtaja toteaa, että kiinteistökaupan ja laajennusinvestoinnin toteuttamiseksi em. tavalla on välttämätöntä, että kaupunki myöntää VTK Kiinteistöt Oy:lle enintään 40 miljoonan euron suuruisen omavelkaisen takauksen. Takaus kattaa enintään 80 prosenttia hankkeen rahoitusjärjestelystä, joka on enimmillään 50 milj. euroa. Rahoituksesta 20 prosenttia hankitaan yhtiön omilla vakuuksilla.

Takaus myönnetään noudattaen Euroopan Unionin valtiontukea koskevia reunaehtoja ja sääntöjä.

Valtiontuesta



Valtiontukea koskevat reunaehdot ja puitteet määritellään Euroopan Unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107–109 artikloissa (30.11.2009 asti EY:n perustamissopimuksen 87–89 artikloissa). Komissio on antanut tiedonannon EY:n perustamissopimuksen 87 ja 88 artiklan 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 ennakkoilmoitusvelvollisuutta.

a) Lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa

VTK Kiinteistöt Oy toiminta on vakiintunutta. Yhtiöllä on pitkäaikaisia vuokrasopimuksia mm. kaupungin kanssa. Yhtiön kassavirta on vakaa, ja sen omistamien kiinteistöjen vuokrausaste on ollut jo vuosia lähes 100 %:ia. Vuokrattavaa pinta-alaa yhtiöllä oli vuoden 2014 lopussa 110 289 hm². Yhtiön kumulatiivinen tulos on 2014 lopussa 14,1 milj. euroa positiivinen ja kassavarat 18,2 milj. euroa. Yhtiön aineellisen omaisuuden määrä taseessa on 119 milj. euroa ja liikevaihto 12,5 milj. euroa.

b) Takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti

Takaukset kohdistuvat VTK Kiinteistöt Oy:n Leiritie 1:ssä sijaitsevan rakennuksen ostoon (n. 4 milj. euroa) sekä laajennusinvestointiin, jonka kustannukseksi on arvioitu 35–40 milj. euroa. Rahoitusjärjestelylle asetetaan 50 milj. euron enimmäismäärä, mikä vastaa hankkeen kokonaiskustannuksia ja mistä Vantaan kaupunki myöntää yksittäisiä takauksia enintään 40 milj. euroa. Takausten voimassaolo rajoitetaan 25 vuoteen, mikä on Metropolia Oy:n kanssa tehdyn pääomavuokrasopimuksen pituus.

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

Vantaan kaupunki myöntää takaukset siten, että kunkin yksittäisen lainasitoumuksen osalta Vantaan kaupungin myöntämän takauksen osuus on enintään 80 %. Rahoitusjärjestelystä 20 prosenttia hankitaan yhtiön omilla vakuuksilla. Kun lainan määrä takaisinmaksun kautta vähenee, kaupungin takaama määrä pienenee samassa suhteessa siten, että takaus ei missään vaiheessa kata enempää kuin 80 % kunkin lainan jäännöspääomasta.

Tiedonannossa määrätyn 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 kahdella eri vakuusmallilla kilpailutettujen rahoitustarjousten marginaalien välisenä erotuksena. 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.

Kaupunki vaatii vastavakuudeksi VTK Kiinteistöt Oy:lle myönnettäville omavelkaisille takauksille tontin 92–15-521-1 vuokraoikeuteen ja Vuokramiehen omistamaan rakennukseen ja sen laajennusosaan vahvistetuista laitoskiinnityksistä todistukseksi annetut panttikirjat. Yhtiöltä edellytetään panttauskielto sopimusta (negative pledge), minkä lisäksi kaupunki edellyttää, että VTK Kiinteistöt Oy vakuuttaa ja pitää voimassa pantattuun omaisuuteen kohdistuvat täysarvovakuutukset keskeytysvakuutuksineen koko takausvastuun ajan.

Kaupunginhallitus 8.6.2015 § 14

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle

- a) myönnettäväksi VTK Kiinteistö Oy:lle enintään 40 milj. euron määräinen Vantaan kaupungin omavelkainen takaus osana enintään 50 milj. euron määräistä rahoitusjärjestelyä. Jäljelle jäävä osuus rahoituksesta järjestetään VTK Kiinteistöt Oy:n



omilla vakuuksilla. Takaus myönnetään VTK Kiinteistöt Oy:lle Leiritie 1:ssä sijaitsevan kiinteistön ostoon sekä laajennusinvestointiin. Takauksien voimassaoloaika on rajoitettu 25 vuoteen.

- b) todettavaksi, että myönnettävien takausten piirissä on aina enintään 80 % lainan jäännöspääomasta,
- c) päätettäväksi, että VTK Kiinteistöt Oy:lle myönnettäville omavelkaisille takauksille vaaditaan vastavakuudeksi tontin 92-15-521-1 vuokraoikeuteen ja Vuokramiehen omistamaan rakennukseen ja sen laajennusosaan vahvistetuista laitoskiinnityksistä todistukseksi annetut panttikirjat.
- d) päätettäväksi, että VTK Kiinteistöt Oy:lle myönnettävistä yksittäisistä omavelkaisista takauksista peritään vuosittain takausprovisio, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta. Takausprovision suuruus määräytyy kahdella eri vakuusmallilla kilpailutettujen rahoitustarjousten marginaalien välisenä erotuksena,
- e) oikeutettavaksi kaupunginhallitus tarkistamaan takausprovision määrää myöhemmin komission tiedonannon (2008/C 155/02) mukaisesti,
- f) edellyttäväksi VTK Kiinteistöt Oy:ltä panttauskieltosopimusta (negative pledge),
- g) edellyttäväksi, että VTK Kiinteistöt Oy vakuuttaa ja pitää voimassa pantattuun omaisuuteen kohdistuvat täysarvovakuutukset keskeytysvakuutuksineen koko takausvastuun ajan, ja
- h) päätettäväksi, että VTK Kiinteistöt Oy:lle myönnettävä yksittäinen omavelkainen takaus pannaan täytäntöön kaupunginhallituksen erikseen hyväksymin tarkemmin ehdoin kuitenkin siten, että tässä päätöksessä todetut edellytykset toteutuvat.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Anitta Orpana poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

apulaiskaupunginjohtaja Martti Lipponen, puh. 09 839 22033, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi