



Beviljande av stadens proprieborgen till VTK Kiinteistöt Oy

VD/5340/02.03.07/2015

ML/PvN/HY-L/KW

Vanda stadsfullmäktige har 25.8.2014 § 6 bland annat beslutat att samkommunen EVTEK upplöses och att samkommunens styrelse ansvarar för beredningen av upplösningsavtalet och likvidationen samt meddelar regionförvaltningsverket om att samkommunen upplöses och att dess tillgångar, som inte behövs för kostnaderna för likvidationen och betalningen av skulder eller uppfyllandet av förbindelser, delas ut till medlemskommunerna i förhållande till grundkapitalet.

Samkommunen har enligt grundavtalet som uppgift haft att äga och hyra ut lokaliteter för yrkeshögskoleverksamhet. Samkommunens hela verksamhet har utgjorts av uthyrning av lokaliteter för yrkeshögskolan Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy. Lokaliteterna som ägs av samkommunen är belägna på två arrendetomter, av vilka Esbo stad som fastighetens ägare hyrt ut den ena tomten (Gamla landsvägen 6) till samkommunen och ägaren Vanda stad den andra (Läservägen 1). För Vandas del gjordes arrendavtalet upp år 1988.

Alla fullmäktigen i samkommunens medlemskommuner har fattat beslut om att upplösa samkommunen (Vanda 25.8.2014, Esbo 18.8.2014, Kyrkslätt 1.9.2014, Grankulla 15.9.2014). Medlemskommunernas fullmäktigen fattar separat beslut om upplösningsavtalet, likvidationen och behandlingen av bokslutet samt om ansvarsfrihet för den upplösta samkommunens redovisningsskyldiga.

Samkommunfullmäktige beslutade 28.11.2014 att godkänna upplösningsavtalet, befullmäktiga samkommunstyrelsen att företa likvidationen och överlåta hela samkommunens egendom till kommunerna.

I upplösningsavtalet kommer man överens om att överföra ovan nämnda lokaliteter i Esbo stads (Gamla landsvägen 6) och Vanda stads (Läservägen 1) ägo, eller till att ägas av ett samfund som fastställs av staden. Eftersom båda verksamhetslokalerna i samkommunens ägo hyrts ut till Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy med ett och samma hyresavtal, bör fastighetens ägare i samband med samkommunens upplösning förhandla med Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy om separata hyresavtal. **Vanda stadsstyrelse** har 17.11.2014 § 10 bland annat beslutat att godkänna vilka allmänna principer avtalet om uthyrningen av de lokaliteter som hyrs ut till Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy ska följa. Alla de övriga delägarna i Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy har godkänt avtalet med samma ordalydelse.

I den beredning som gjorts mellan Vanda stads verksamhetsområden har man kommit fram till att föreslå att fastigheten Läservägen 1 överförs till VTK Kiinteistöt Oy:s balansräkning, så att staden tar emot fastigheten i enlighet med upplösningsavtalet och likvidationen och gör en separat affär om fastigheten med VTK Kiinteistöt Oy. Fastigheten skulle säljas till det värde till vilket det enligt upplösningsavtalet och likvidationen har överförts till staden (enligt den uppskattning som gjorts inför samkommunstämmen 24.11.2014 uppgår värdet på fastigheten Läservägen 1 till cirka 4 milj. euro när samkommunen upplöses).

I fastigheten Läservägen 1 har planerats utvidgningsinvesteringar som baserar sig på en fastighetsstrategi som godkänts av den ordinarie bolagsstämma som hölls av Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy 20.5.2014. Enligt den godkända fastighetsstrategin genomför Helsingfors stad och samkommunen EVTEK under de närmaste åren betydande nybyggnads- och tillbyggnadsarbeten. Mellan samkommunens medlemskommuner har man ytterligare kommit överens om att sträva efter att upplösa samkommunen före alla byggnadsåtgärder inleds. Vid Läservägen 1 beräknas kostnaderna utvidgningsinvesteringarna uppgå till 35–40 milj. euro. Enligt beslutet bereds ett separat förslag om det beviljande av stadens proprieborgen till VTK Kiinteistöt Oy som utvidgningsinvesteringarna förutsätter.

Finansieringsdirektören konstaterar att det är nödvändigt för staden att bevilja VTK Kiinteistöt Oy en proprieborgen på högst 40 miljoner euro för att fastighetsaffären och utvidgningsinvesteringarna ska kunna genomföras på det sätt som nämns ovan. Borgen täcker högst 80 procent av finansieringsarrangemanget för projektet, som uppgår till högst 50 milj. euro. Tjugo procent av finansieringen skaffas genom bolagets egna säkerheter.



Borgen beviljas med iakttagande av Europeiska unionens ramvillkor och regler om statligt stöd.

Statligt stöd

De yttre villkoren och ramarna för statligt stöd definieras i artiklarna 107–109 i avtalet om Europeiska unionens verksamhet (fram till 30.11.2009 i artiklarna 87–89 i EG-fördraget). Kommissionen har gett ett tillkännagivande om tillämpningen av artikel 87 och 88 i EG-fördraget på statligt stöd genom borgen (2008/C 155/02, nedan *tillkännagivande*). Kommissionen anser att uppfyllandet av samtliga av de villkor (a–d) som anges i tillkännagivandet och som nedan separat presenteras räcker för att påvisa att borgen inte innehåller statligt stöd eller att åtgärden inte omfattas av skyldighet att lämna en förhandsanmälan.

a) Låntagaren inte är i ekonomiska svårigheter,

VTK Kiinteistöt Oy har etablerad verksamhet. Bolaget har långsiktiga hyresavtal med bl.a. staden. Bolagets kassaflöde är stabilt och uthyrningsgraden i de fastigheter som bolaget äger har redan i flera års tid legat närmare 100 %. Arealen som bolaget hyr ut uppgick i slutet av 2014 till 110 289 m² lägenhetsvåningsyta. I slutet av 2014 var bolagets kumulativa resultat 14,1 milj. euro på plus och kassamedlen 18,2 milj. euro. Omfattningen på bolagets materiella tillgångar uppgår till 119 milj. euro i balansräkningen och omsättningen är 12,5 milj. euro.

b) Storleken på borgen kan mätas på ett ändamålsenligt sätt vid tidpunkten för beviljandet

Borgen gäller köpet av VTK Kiinteistöt Oy:s byggnad på Lägervägen 1 (ca 4 milj. euro) och utvidgningsinvesteringar, vars kostnader har uppskattats till 35–40 milj. euro. För finansieringsarrangemangen sätts en övre gräns på 50 milj. euro, vilket motsvarar de totala kostnaderna för projektet och varav Vanda stad beviljar enskild borgen upp till högst 40 milj. euro. Borgens begränsas till att gälla i 25 år, vilket motsvarar längden på det kapitalhyresavtal som ingåtts med Metropolia Oy.

c) Borgen täcker inte mer än 80 % av lånefordran eller övriga finansieringsförbindelser

Vanda stad beviljar borgen på så sätt att för varje enskild låneförbindelse är andelen av den borgen som Vanda stad beviljar högst 80 %, Tjugo procent av finansieringsarrangemangen skaffas genom bolagets egna säkerheter. När storleken på lånet minskar i och med återbetalningen, minskar summan hos stadens borgen i samma mån så att borgen inte i något skede omfattar mer än 80 % av varje enskilt låns restkapital.

På de sätt som anges i tillkännagivandet fördelas eventuella kreditförluster i samma mån och på samma sätt så att staden genom sitt borgensansvar bär en förlustrisk på högst 80 % av det försummade beloppet.

d) Priset som betalas för borgen är marknadsbaserat

För borgensrisken ska enligt tillkännagivandet i allmänhet uppbäras en ändamålsenlig borgensavgift som baseras på det belopp borgen gäller. Staden uppbär varje år en borgensprovision av bolaget, vars storlek bestäms som differensen mellan marginalerna för de finansieringserbudanden som konkurrensutsatts med två olika garantimodeller. Som garantialternativ vid finansieringserbudandena används följande alternativ: En borgensprovision som täcker 80 % av lånekapitalet, varvid 20 % täcks med bolagets egna säkerheter eller alternativt till 100 % med bolagets egna säkerheter. Borgensprovisionens nivå kan senare justeras för att motsvara marknadsläget vid respektive tillfällen.

Som kontrasäkerhet för den proprieborgen som beviljas VTK Kiinteistöt Oy kräver staden pantbrevet för de inteckningar som fastställts för hyresrätten på tomt 92–15-521-1 och den byggnad och utvidgningsdel som ägs av arrendatorn. Av bolaget förutsätts ett avtal om pantsättningsförbud (negative pledge), utöver vilket staden kräver att VTK Kiinteistöt Oy försäkrar och har giltiga helvärdeförsäkringar med avbrottsförsäkring för den pantsatta egendomen under hela borgensansvarstiden.



Biträdande stadsdirektörens för invånarservicen förslag:

Stadsstyrelsen beslutar föreslå för stadsfullmäktige att

- a) Vanda stads proprieborgen beviljas VTK Kiinteistö Oy till ett belopp på högst 40 milj. euro som en del av finansieringsarrangemang på högst 50 milj. euro. Den resterande finansieringen ordnas genom VTK Kiinteistö Oy:s egna säkerheter. Borgen beviljas VTK Kiinteistö Oy för köpet av en fastighet på Lägervägen 1 och för utvidgningsinvesteringar. Borgen begränsas till att gälla i 25 år,
- b) det konstateras att den beviljade borgen alltid omfattar högst 80 % av restkapitalet för lån,
- c) det beslutas att det som garanti för den proprieborgen som beviljas VTK Kiinteistö Oy krävs pantbrev för de inteckningar som fastställts för hyresrätten på tomt 92-15-521-1 och den byggnad och utvidgningsdel som ägs av arrendatorn,
- d) det beslutas att det för enskild proprieborgen som beviljas till VTK Kiinteistö Oy årligen uppbärs en borgensprovision, som beräknas utifrån det resterande kapitalet hos lånet som omfattas av borgensansvaret. Storleken på borgensprovisionen bestäms som differensen mellan marginalerna för de finansieringserbjudanden som konkurrensutsatts med två olika garantimodeller,
- e) stadsstyrelsen berättigas till att senare justera borgensprovisionens storlek enligt kommissionens tillkännagivande (2008/C 155/02),
- f) det förutsätts ett avtal om pantsättningsförbud (negative pledge) av VTK Kiinteistö Oy,
- g) det förutsätts att VTK Kiinteistö Oy försäkrar och har giltiga helvärdeförsäkringar med avbrottsförsäkring för den pantsatta egendomen under hela borgensansvarstiden, och
- h) det beslutas att den enskilda proprieborgen som beviljas till VTK Kiinteistö Oy verkställs med närmare villkor som stadsstyrelsen godkänner separat, dock så att förutsättningarna som konstaterats i detta beslut uppfylls.

Behandling:

Det antecknades att stadsstyrelseledamoten Anitta Orpana avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv under den tid som detta ärende behandlades och beslutet fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 15.6.2015 § 9

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att

- a) bevilja VTK Kiinteistö Oy Vanda stads proprieborgen till ett belopp på högst 40 milj. euro som en del av finansieringsarrangemang på högst 50 milj. euro. Den resterande finansieringen ordnas genom VTK Kiinteistö Oy:s egna säkerheter. Borgen beviljas VTK Kiinteistö Oy för köpet av en fastighet på Lägervägen 1 och för utvidgningsinvesteringar. Borgen begränsas till att gälla i 25 år,
- b) konstatera att den borgen som beviljas alltid omfattar högst 80 % av lånets restkapital,
- c) kräva, som garanti för den proprieborgen som beviljas VTK Kiinteistö Oy, pantbrev för de inteckningar som fastställts för hyresrätten på tomt 92-15-521-1 och den byggnad och utvidgningsdel som ägs av arrendatorn,
- d) uppbära, för enskild proprieborgen som beviljas till VTK Kiinteistö Oy årligen, en borgensprovision, som beräknas utifrån det resterande lånekapital som omfattas av borgensansvaret. Storleken på borgensprovisionen fastställs som differensen mellan marginalerna för de finansieringserbjudanden som konkurrensutsatts enligt två olika garantimodeller,
- e) berätta stadsstyrelsen till att senare justera borgensprovisionens storlek enligt kommissionens tillkännagivande (2008/C 155/02),
- f) förutsätta ett avtal om pantsättningsförbud (negative pledge) av VTK Kiinteistö Oy,
- g) förutsätta att VTK Kiinteistö Oy under hela borgensansvarstiden försäkrar den pantsatta egendomen och har giltiga helvärdeförsäkringar med avbrottsförsäkring, och
- h) verkställa den enskilda proprieborgen som beviljas till VTK Kiinteistö Oy med närmare villkor som stadsstyrelsen godkänner separat, dock så att förutsättningarna som konstaterats i detta beslut uppfylls.



Protokollet justeras och godkänns genast vid sammanträdet för denna paragrafs del.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Protokollet justerades och godkändes genast vid sammanträdet för denna paragrafs del.

Anvisning för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

biträdande stadsdirektör Martti Lipponen, tfn 09 839 22033, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)