



VTK Kiinteistöt Oy:lle myönnetyn omavelkaisen takauksen allekirjoittaminen

VD/3544/02.03.07/2016

ML/PvN/SB/HY-L

Kaupunginvaltuusto on 15.6.2015 § 9 myöntänyt VTK Kiinteistöt Oy:lle enintään 40 milj. euron määräisen omavelkaisen takauksen Leiritie 1:ssä sijaitsevan kiinteistön ostoon sekä laajennusinvestointiin, joka on osa Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n 20.5.2014 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen hyväksymää tilastrategiaa. Takaus myönnettiin noudattaen Euroopan Unionin valtioneuvoston koskevia säännöksiä (Euroopan Unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107–109 artiklat) sekä komission tiedonantoa perustamissopimuksen soveltamisesta valtioneuvoston takauksina (2008/C 155/02).

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti omavelkainen takaus myönnetään VTK Kiinteistö Oy:lle osana enintään 50 milj. euron määräistä rahoitusjärjestelyä. Takauksen voimassaoloaika on rajoitettu 25 vuoteen. Takauksen piirissä on aina enintään 80 % lainan jäännöspääomasta. Jäljelle jäävä osuus rahoituksesta järjestetään VTK Kiinteistöt Oy:n omilla vakuuksilla. Päätöksen kohdan c) mukaan kaupunki vaatii takaukselle vastavakuudeksi tontin 92-15-521-1 vuokraoikeuteen ja vuokramiehen omistamaan rakennukseen ja sen laajennusosaan vahvistetuista laitoskiinnityksistä todistukseksi annetut panttikirjat. Yksittäisistä takauksista peritään vuosittainen takausprovisio, jonka määrää kaupunginhallitus on myöhemmin oikeutettu tarkistamaan komission tiedonannon (2008/C 155/02) mukaisesti. Lisäksi kaupunki edellyttää VTK Kiinteistöt Oy:ltä panttauskieltosopimusta (negative pledge) ja että yhtiö vakuuttaa ja pitää voimassa pantattuun omaisuuteen kohdistuvat täysarvovakuutukset keskeytysvakuutuksineen koko takausvastuun ajan.

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.*

Yksittäinen omavelkainen takaus pannaan täytäntöön kaupunginhallituksen erikseen hyväksymin tarkemmin ehdoin kuitenkin siten, että kaupunginvaltuuston päätöksessä todetut edellytykset toteutuvat.

Vantaan kaupungin rahoitus kilpailutti VTK Kiinteistöt Oy:lle keväällä 2016 enintään 50 milj. euron suuruisen rahoitusjärjestelyn. Edullisimman tarjouksen antoi SEB Leasing Oy.

VTK Kiinteistöt Oy:n hallitus on esittänyt kokouksessaan 28.9.2016 kaupungin omavelkaisen takauksen allekirjoittamista SEB Leasing Oy:n kanssa tehtävälle kahdelle leasing sopimukselle (sopimusnumerot 660977 ja 660987), joiden yhteenlaskettu pääoma on 45 milj. euroa. Lisäksi hallitus päätti hakea kiinnitystä seuraaviin yhtiön omistamiin kiinteistöihin (vakuusarvolla): LUMO Monitoimikeskus 92-81-116-1-B (10 milj. euroa), Myyrmäen urheiluhalli 92-414-2-106-X (5 milj. euroa), Tennistie 92-062-304-2-Y (10 milj. euroa), Kartanonkosken koulu 92-51-160-2-C (10 milj. euroa), Hagelstamintie 1, Pakkala 92-51-157-1-L (5 milj. euroa), ja päätti luovuttaa kiinnityksistä annetut panttikirjat Vantaan kaupungille sen myöntämän enintään 40 milj. euron omavelkaisen takauksen vastavakuudeksi kaupunginvaltuuston päätösten 15.6.2015 ja 18.4.2016 mukaisesti.

Rahoitusjohtaja toteaa, että leasing sopimus numero 660997, jonka kohteena on rakennettava laajennusosa, on pääomaltaan 41 147 670 euroa. Rakentamisaikana (n. 2 vuotta) lokakuusta 2016 alkaen on ns. väliaikaisvuokrakausi, jonka jälkeen alkaa varsinaisen leasingvuokrakausi 15 vuotta, eli järjestelyn kesto on yhteensä n. 17 vuotta. Leasing korko on sidottu 6 kuukauden euribor-korkoon marginaalilla korjattuna. Rahoitusyhtiöllä on oikeus tarkistaa marginaali ensimmäisen kerran 5 vuoden kuluttua sopimuksen alkamisesta. Pääoma lyhenee annuiteettiperiaatteella ja VTK Kiinteistöt Oy:llä on varsinaisen leasingkauden jälkeen osto-optio leasingkohteeseen maksamalla 25 % leasing sopimuksen alkuperäisestä pääomasta (jäännösarvo). Muut rahoitusehdot ovat tarjouksen mukaiset mukaan lukien kertasuoritteinen järjestelypalkkio, joka huomioitiin hintavertailussa. Leasing sopimus numero 660987, jonka kohteena on nykyinen oppilaitosrakennus, on pääomaltaan 3 852 330 euroa. Kyseessä on ns. sale and leaseback -järjestely, jossa VTK Kiinteistöt Oy myy



rakennuksen SEB Leasing Oy:lle ja vuokraa sen leasing sopimuksella (660987) takaisin vuokrakaudeksi, jonka pituus on 17 vuotta. Samoin kuin uudisrakennusta koskevassa leasing sopimuksessa myös takaisinvuokraussopimuksessa VTK Kiinteistöt Oy:llä on osto-optio ko. rakennukseen leasingkauden jälkeen maksamalla 25 % alkuperäisestä sopimuksen pääomasta (jäännösarvo). Myös muutoin nämä kaksi sopimusta ovat rahoitusehdoiltaan (viitekorko, marginaali ja sen tarkistusoikeus) yhteneväiset ja muodostavat yhdessä kokonaisuuden, jonka pääoma-arvo on 45 milj. euroa ja joka käsittää VTK Kiinteistöt Oy:n Metropolia Ammattikorkeakoululle Leiritie 1:een toteutettavan kokonaisuuden. Kaupungin omavelkainen takaus on näin olleen enintään 36 milj. euron määräinen.

Kaupunginhallitus 3.10.2016 § 14

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- allekirjoittaa kaupungin omavelkaiset takauksitoumukset SEB Leasing Oy:n ja VTK Kiinteistöt Oy:n välisten, 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),
- 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 takausten kohteena olevan SEB Leasing Oy:n ja VTK Kiinteistöt Oy:n välisten leasing sopimusten yhteenlasketun pääoman ja ovat näin ollen kaupunginvaltuuston päätöksen 18.4.2016 § 6 mukaisesti turvaavat,
- 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,
- edellyttää VTK Kiinteistöt Oy:ltä panttauskieltosopimusta (negative pledge),
- edellyttää, että VTK Kiinteistöt Oy vakuuttaa ja pitää voimassa vastavakuudeksi pantattuun omaisuuteen kohdistuvat täysarvovakuutukset keskeytysvakuutuksineen koko takausvastuun ajan.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Käsittely:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: konsernipalvelut

Muutoksenhakuohje: 7.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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