



Omavelkaisen takauksen myöntäminen Kiinteistö Oy Kehäsuoralle

VD/5120/02.03.07/2019

ML/PvN/SB/HY-L

Kiinteistö Oy Kehäsuora on Vantaan kaupungin kokonaan omistama yhtiö, joka omistaa linja-autovarikot Tuupakassa ja Hakunilassa sekä Tuupakan varikon maa-alueen. Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisena toimialana on omistaa ja hallita tonttia 92-41-106-10 (Tuupakka) ja sillä olevia korjaamo- ja varasto- ja myymäläkäyttöön tarkoitettuja rakennuksia sekä hallita tiloja Savela, Palvovo, K4T6 ja Liikenne Sotungin kylässä sekä omistaa ja hallita niillä olevia rakennuksia.

Tausta

Vantaan kaupunginhallituksen iltakoulu linjasi 8.2.2016, että Hakunilan varikon toiminta päättyy elokuun lopussa 2019. Suunnitelmien mukaan purettavan Hakunilan varikon toimintoja varten rakennutetaan korvaava varikko Ojangan kaupunginosan (92) kortteliin 92203. Tontin omistaa kaupunki. Linja-autovarikon mahdollistava kaava (asemakaava ja asemakaavamuutos 920300 sekä tonttijako 92 Ojanko/Ojangan erityisalueet) hyväksyttiin **kaupunginvaltuustossa** 13.11.2017 (§ 13). Asemakaavassa osa Ojangan lähivirkistysalueesta on muutettu noin 200 linja-autolle mitoitetuksi Itä-Vantaan linja-autovarikoksi. Kaavapäätös ei ole siitä tehdyn valituksen takia lainvoimainen.

Vantaan kaupungin toimialojen ja Kiinteistö Oy Kehäsuoran välillä neuvoteltiin varikon rakennuttamisesta yhtiön taseeseen siten, että yhtiö vuokraisi tontin kaupungilta pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella ja omistajana vuokraisi varikkotilat Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) osoittamien kilpailutuksen perusteella valittujen liikenteenharjoittajien käyttöön.

HSL:n hallitus on 21.11.2017 hyväksynyt osaltaan sopimuksen, jonka nojalla se sitoutuu vastaamaan kaikissa tilanteissa yhtiön katkeamattomasta ja täysimääräisestä vuokratulosta varikon käyttöönotosta lukien 1.1.2048 asti. Tämän mukaisesti HSL vastaa mm. siitä, että tilojen vuokrausaste on sovitulla tasolla ja siitä, että sen yhtiölle osoittama liikennöitsijä suorittaa vuokranmaksun sovitusti. Maksuviivästystilanteessa yhtiö on oikeutettu ennen muihin toimiin ryhtymistä vaatimaan erääntynyttä ja maksamatonta vuokrasuoritusta HSL:ltä, jolle siirtyy regressioikeus vuokralaista kohtaan.

Kiinteistö Oy Kehäsuoran hallitus käsitteli 20.12.2017 varikkojärjestelyitä. Hallitus päätti pyytää konsernistrategian mukaisen yleisjaoston ennakosuostumuksen käynnistää Ojangan linja-autovarikon rakennuttamista koskevan projektin, solmia tonttia koskevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen kaupungin kanssa ja allekirjoittaa osaltaan HSL:n 21.11.2017 hyväksymän sitoumuksen. Lisäksi hallitus totesi, että kaupungin myöntämä omavelkainen takaus vakuudeksi 80 %:lle nostettavaa lainapääomaa on edellytys hankkeen rahoittamiselle. Hankkeen kustannusarvioksi todettiin 10 395 000 euroa (alv 0 %) ja toteutettavan varikon kapasiteetiksi linja-autopaikoilla laskien 160.

Yleisjaosto päätti 15.1.2018 (§ 12) antaa Kiinteistö Oy Kehäsuoralle ennakosuostumuksen rakennuttaa Ojankoon enintään 200 linja-autolle mitoitettua varikon ja tähän liittyen allekirjoittaa osaltaan Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän 21.11.2017 hyväksymän sitoumuksen sekä solmia tonttia koskevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen kaupungin kanssa ja esityslistan liitteinä olleen luonnoksen mukaisen vuokrasopimuksen varikon käyttäjän kanssa. Yleisjaosto antoi yhtiölle ennakosuostumuksen



jatkaa valmistelua ehdolla, että yhtiö ja kaupunki pääsevät sopimukseen siitä, että kaupunki korvaa yhtiölle mahdolliset syntyneet kulut tilanteessa, jossa kaupunginvaltuuston 13.11.2017 tekemä kaavapäätös hallintotuomioistuimessa kumottaisiin tai toteutus muutoin estyisi. Lisäksi yleisjaosto totesi, että rakennusprojektin käynnistämisen edellytyksenä on kaupungin omavelkainen takaus rahoituksen vakuudeksi sekä lisäksi Hakunilan varikon purkamista ja mahdollisesti pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevasta kustannusvastuusta sopiminen kaupungin ja yhtiön kesken.

Kaupungin ja yhtiön välinen sopimus menettelystä tilanteessa, jossa rakentamisen edellyttävä kaavapäätös hallintotuomioistuimessa kumottaisiin tai toteutus muutoin estyisi allekirjoitettiin 11.6.2018. Sopimusluonnos Hakunilan varikon purkamista ja mahdollisesti pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevasta kustannusvastuusta on yhtiön osalta hyväksytty 9.5.2019.

Omavelkaisesta takauksesta ja valtiontuesta

Konsernistrategian mukaan kaupunki myöntää takauksia pääsääntöisesti ainoastaan omille tytäryhteisöilleen. Takauksia myöntäessään kaupunki huomioi aina EU:n valtiontukisäännösten sekä soveltuvien kansallisten säännösten noudattamisen.

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä takaus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. Kuntalaissa tarkoitetun merkittävän taloudellisen riskin poistaa yhtiön lainanmaksukyyn turvaava liikevaihto, jonka HSL on edellä kuvatuin tavoin taannut sekä negative pledge ja vakuuttamista koskevat vaatimukset. Riittävänä vastavakuutena voidaan puolestaan pitää rakennettavaan varikkoon vahvistettuja kiinnityksiä tilanteessa, jossa kaupungin takaus kattaa enintään 80 % investoinnista.

Valtiontukea koskevat reunaehdot ja puitteet määritellään Euroopan Unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107–109 artikloissa. Komissio on antanut tiedonannon EY:n perustamissopimuksen soveltamisesta valtiontukiin takauksina (2008/C 155/02, jäljempänä *tiedonanto*). Komissio katsoo, että kaikkien tiedonannossa mainittujen seuraavassa erikseen esitettyjen edellytysten (a–d) täyttyminen riittää osoittamaan, ettei takaus sisällä valtiontukea eikä toimenpiteestä ole ennakkoilmoitusvelvollisuutta.

a) Lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa

Komissio katsoo, että kyse on vaikeuksissa olevasta yrityksestä, jos yritys ei pysty omilla taikka omistajilta/ osakkailta tai luotonantajilta saaduilla varoilla pysäyttämään tappiollista kehitystä, joka johtaa lähes varmasti yrityksen toiminnan loppumiseen lyhyellä tai keskipitkällä aikavälillä, jos viranomaiset eivät puutu tilanteeseen.

Yhtiön kassavirta on vakaa ja sen liikevaihto vuonna 2018 oli 979 591,23 (2017: 950 600,44) euroa. Vuoden lopussa yhtiön kassavarat olivat 2 058 040,61 euroa. Yhteenlasketut edellisten tilikausien voittovarot ovat 1 995 009,66 euroa. Vuoden 2018 lopussa yhtiöllä ei ollut lainkaan pitkäaikaista velkaa. Yhtiön lainanmaksukyky on turvattu HSL:n 21.11.2017 hyväksymällä Ojangon varikon katkeamattoman vuokranmaksun takaavalla sitoumuksella.

Edellä Kiinteistö Oy Kehäsuoran taloudellista tilaa kuvaavien tunnuslukujen perusteella voidaan todeta,



ettei lainanottaja ole tiedonannossa tarkoitetulla tavalla taloudellisissa vaikeuksissa vaan, että yhtiön taloudellinen tilanne on hyvä.

b) Takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti

Takaus kohdistuu Kiinteistö Oy Kehäsuoran Ojankoon rakennettavaan enintään 200 linja-autolle mitoitettuun varikkoon, jonka kustannukseksi on arvioitu enintään 13 milj. euroa. Rahoitusjärjestelylle asetetaan 13 milj. euron enimmäismäärä, mikä vastaa hankkeen kokonaiskustannuksia ja mistä Vantaan kaupunki myöntää takauksen enintään 10,4 milj. eurolle.

Takauksen voimassaolo rajoitetaan 25 vuoteen, mikä on ajallisesti lyhyempi kuin HSL:n takaama katkeamaton vuokranmaksu.

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

Vantaan kaupunki myöntää takauksen siten, että lainasitoumuksen osalta Vantaan kaupungin myöntämän takauksen osuus on enintään 80 %. Rahoitusjärjestelystä vähintään 20 % 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 % lainan kulloisestakin 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. Takausprovision tasoa tarkistetaan myöhemmin kulloistakin markkinatilannetta vastaavaksi.

Rahoituslaitoksilta pyydetään tarjouksia kahdella eri vakuusvaihtoehdolla. Ensimmäisessä vaihtoehdossa vakuutena on järjestely, joka sisältää kaupungin omavelkaisen takauksen 80 %:lle rahoitusjärjestelyn pääomasta ja loppuosalle (20 %) yhtiön omat rahoituslaitoksen hyväksymät vakuudet. Toisessa vaihtoehdossa vakuutena ovat täysimääräisesti yhtiön omat vakuudet ilman kaupungin takausta. Yhtiöltä peritään takausprovisiona määrä, joka vastaa lainamarginaalien erotusta saaduissa tarjouksissa mainittujen kahden vakuusvaihtoehdon välillä lainaehtojen (maturiteetti, lyhennysohjelma ja pohjakorko) ollessa muutoin yhteneväiset. Kuitenkin takausprovisiona peritään vähintään 0,5 %, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta. Takausprovisio on edellä kuvatulla järjestelyllä markkinaehtoinen ja eliminoi sen hyödyn, jonka kaupungin omavelkainen takaus nostettavan lainan edullisempina ehtoina muodostaisi. Takausprovision tasoa tarkistetaan asetettujen takausehtojen mukaisesti myöhemmin kulloistakin markkinatilannetta vastaavaksi.

Rahoitusjohtaja toteaa, että hankkeen toteuttamiseksi edellä esitystekstissä kuvatulla tavalla on välttämätöntä, että kaupunki myöntää Kiinteistö Oy Kehäsuoralle enintään 10,4 milj. euron suuruisen omavelkaisen takauksen. Takaus kattaa enintään 80 % hankkeen rahoitusjärjestelystä, joka on enimmillään yhteensä 13 milj. euroa.



Takaus myönnetään edellä selostetuilla tavoin noudattaen Euroopan Unionin valtiontukea koskevia reunaehdotuksia ja sääntöjä.

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 11

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle

- a) myönnettäväksi Kiinteistö Oy Kesäsuoralle enintään 10,4 milj. euron määräinen Vantaan kaupungin omavelkainen takaus osana enintään 13 milj. euron määräistä rahoitusjärjestelyä. Jäljelle jäävä osuus rahoituksesta järjestetään Kiinteistö Oy Kehäsuoran omilla vakuuksilla. Takaus myönnetään Kiinteistö Oy Kehäsuoran Ojankoon rakennettavalle enintään 200 linja-autolle mitoitettulle varikolle. Takauksen voimassaolo on rajoitettu 25 vuoteen,
- b) todettavaksi, että myönnettävien takausten piirissä on aina enintään 80 % lainan jäännöspääomasta,
- c) että Kiinteistö Oy Kehäsuoralle myönnettävälle omavelkaiselle takaukselle vaaditaan vastavakuudeksi panttikirjat rakennettavaan varikkorakennukseen vahvistetuista kiinnityksistä,
- d) että Kiinteistö Oy Kehäsuoralle myönnettävästä omavelkaisesta takauksesta peritään vuosittain takausprovisiona eri vakuusmallien välisten marginaalien erotuksen suuruinen takausprovisio, kuitenkin vähintään 0,5 %, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta,
- e) että kaupunginhallitus oikeutetaan tarkistamaan takausprovision määrää myöhemmin komission tiedonannon (2008/C155/02) mukaisesti,
- f) että Kiinteistö Oy Kehäsuoralta edellytetään panttauskieltosopimusta (negative pledge),
- g) että Kiinteistö Oy Kehäsuoralta edellytetään Ojangan varikkorakennuksen täysarvovakuutuksen ottamista ja vakuutuksen voimassa pitämistä keskeytysvakuutuksineen koko takausvastuun ajan, ja
- h) että Kiinteistö Oy Kehäsuoralle myönnettävä takaus pannaan täytäntöön kaupunginhallituksen erikseen hyväksymän tarkemmin ehdoin kuitenkin siten, että tässä päätöksessä todetut edellytykset toteutuvat.

Käsittely:

Merkittiin, että talousjohtaja Matti Ruusula poistui yhteisöjääviiden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

rahoitusjohtaja Pirjo van Nues, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)