



Lainan myöntäminen Asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahastosta / KOY Ulrikanpuisto

VD/6922/02.03.03.00/2019

RV/PvN/HS/SV/HY-L

Vantaan kaupunki vuokralaisena ja **Asuntosäätiön Asunnot Oy** (Y-tunnus: 1108773-8) vuokranantajana allekirjoittivat 1.12.2005 vuokrasopimuksen Vantaan kaupungin 72. kaupunginosan Asolan korttelin 72040 tontille 1. rakennettavasta päiväkodin pinta-alaltaan 987 m²:n tiloista. Kiinteistön (kiinteistötunnus 092-072-0040-0001) osoite on Ulrikankuja 5, Vantaa. Tontin pinta-ala on noin 3 993 m² ja se on vuokrattu Vantaan kaupungilta. Mainitulla tontilla sijaitsevan rakennuksen omistaa **Kiinteistö Oy Ulrikan päiväkot** -niminen vuokranantajan kokonaan omistama yhtiö (Y-tunnus 1570742-0).

Vuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokralainen osoittaa vuokrakauden päätyttyä Kiinteistö Oy Ulrikan päiväkodin hallintaan oikeuttaville osakkeille ostajan. Määräaikaisen vuokrasopimuksen sopimuksen vuokra-aika oli 15.11.2005 - 30.7.2019. Osapuolten välisessä vuokrasopimuksessa on sovittu, että vuokralaisen maksaman vuosittaisen pääomavuokran määrä on Vantaan kaupungin Kiinteistö Oy Ulrikan päiväkodille takaaman bullet-lainan vuosittainen korkokustannus ja Asuntosäätiön Asunnot Oy:n päiväkotiyhtiöön sijoittamalle 8067,60 euron osakepääomalle laskettu 8 prosentin vuotuinen tuotto. Toteutuneiden hankintakustannusten mukainen Kiinteistö Oy Ulrikan päiväkodin lopullinen lainamäärä on 2 464 611,20 euroa. Nordea Pankki Suomi Oyj:stä nostettu laina erääntyy maksettavaksi kerralla 26.10.2019. Ko. lainan vakuutena on Vantaan kaupungin omavelkainen takaus. Takauksen vastavakuutena on Vantaan kaupungin hallussa päiväkotiyhtiön osakekirjat päiväkotitilasta PK1 (osakkeet 1-298) ja P2 (osakkeet 299-885) ja sosiaalityötilasta VSS1 (osakkeet 886-996), yhteensä 996 osaketta sekä Yhtiön vuokraoikeuden nojalla hallitsemaan kiinteistöön 92-72-40-1 kohdistuva Vantaan kaupungin hallussa oleva panttikirja 766/13.10.2004/7477 määrältään 2 977 445 euroa.

Kaupunginhallitus päätti 17.6.2019 § 31, että Vantaan kaupunki ostaa Kiinteistö Oy Ulrikan päiväkodin koko osakekannan kauppahinnalla 8067,60 euroa, valtuutti maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala tekemään ja allekirjoittamaan osakekauppakirja sekä totesi, että Kiinteistö Oy Ulrikan päiväkodin taseessa 31.12.2018 on vierasta pääomaa 2 464 611,20 euroa, joka erääntyy yhtiön maksettavaksi kerralla 26.10.2019. Em. lainan määrä oli myös kaupantekohetkellä 2 464 611,20 euroa. Osakekirjat on siirretty Vantaan kaupungille kauppahinnan maksun yhteydessä.

Yhtiön ja kaupungin rahoituksen välisten keskustelujen perusteella **Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston hallitus** 11.9.2019 sekä **ylimääräinen yhtiökokous** 17.9.2019 ovat päättäneet hakea enintään 2,5 miljoonan euron suuruista lainaa Vantaan kaupungin Asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahastosta.

Rahoitusjohtaja toteaa, että Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston Nordea pankki Suomi Oyj:stä nostetun lainan koko pääoma kertyneine korkoineen erääntyy maksettavaksi 26.10.2019. Koska yhtiöllä ei ole merkittäviä kassavaroja, ko. laina täytyy jälleenrahoittaa. On todennäköistä, että Kiinteistö Oy Ulrikanpuisto tullaan lähivuosina sulauttamaan joko emokaupunkiin tai Vantaan kaupungin toiseen konserniyhtiöön, joten uuden omavelkaisen takauksen myöntäminen ei ole tarkoituksenmukaista. Näin ollen sekä yhtiön että kaupungin näkökulmasta perustelluin tapa jälleenrahoittaa edellä mainittu laina korkoineen on myöntää yhtiölle 2,5 milj. euron suuruinen laina kaupungin Asuntolaina- kiinteistö- ja rakentamisrahastosta.

Rahastosta myönnettävän lainan laina-aika on 5 vuotta ja lainan korko on 6 kuukauden euribor- korko marginaalilla korjattuna. Lainan on kertynyt korkoa ja se voidaan maksaa ennakkoisesti pois kuluitta



rahoituksen kanssa ennalta sovittuna ajankohtana. Lainan vakuudeksi edellytetään maanvuokraoikeuteen 92-72-40-1-L1 kohdistuvaa panttikirjaa 766/13.10.2004/7477 määrältään 2 977 445 euroa.

Muut lainaehdot noudattavat yleisiä lainaehtoja mm. marginaalin tarkistusoikeuden osalta ja ne on listattu liitteenä olevassa velkakirjan luonnoksessa.

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus 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.

Kaupungin talouden tunnuslukujen perusteella arvioituna voidaan todeta, että Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkodille myönnettävä laina ei ole suuruudeltaan sellainen, että se vaarantaisi kaupungin kykyä vastata lakisääteisistä tehtävistään. Lainan myöntämiseen ei myöskään sisälly kuntalain tarkoittamaa merkittävää taloudellista riskiä. Vantaan kaupunki toimii kiinteistöyhtiön vuokralaisena, joten yhtiön toimintaan liittyvät riskit ovat vähäiset. Lisäksi lainalle edellytetään kattavaa vakuutta eli yhtiön tontinvuokraoikeuteen kohdistuvaa kiinteistöpannioikeutta, joka on etusijaltaan toisena heti tontin maanvuokrasopimuksen vakuutena olevan kiinnityksen, joka on määrältään 19 000 euroa, jälkeen.

Kaupungin kokonaan omistaman Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkodin toiminta muodostuu edellä kerrotuin tavoin päiväkotitilojen vuokraamisesta kaupungille. Tällainen toiminta ei ole valtiontukisäännösten tarkoittamaa taloudellista toimintaa eikä Kiinteistö Oy Ulrikan päiväkodille annettavaa lainaa, ole näin ollen pidettävä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 artiklan 1 kohdan mukaisena valtiontukena.

Kaupunginhallitus 23.9.2019 § 16

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myöntää Kiinteistö Oy Ulrikanpuistolle Vantaan kaupungin Asuntolaina- kiinteistö- ja rakentamisrahastosta enintään 2,5 milj. euron suuruinen laina em. laina- ja vastavakuusehdoin, ja
- b) oikeuttaa rahoituksen tulosalue laatimaan liitteenä olevan luonnoksen mukainen lainasopimus sekä tekemään sopimukseen tarvittaessa pieniä teknisluonteisia korjauksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Velkakirjaluonnos

Täytäntöönpano: konsernipalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

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