



Lainan myöntäminen Asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahastosta

VD/6793/02.03.03.00/2023

PT/MR/PvN/SV/JT

VAV Palvelukodit Oy on kaupungin kokonaan omistaman VAV Yhtymä Oy:n tytäryhtiö, joka rakennuttaa ja hallinnoi palveluasuntoja.

VAV Palvelukodit Oy on rakennuttanut Koisoitie 6:een päihde- ja mielenterveyskuntoutujien erityisasumisen uudiskohteen. Hankkeen kokonaiskustannus on n. 10,3 milj. euroa, johon ARA on myöntänyt korkotukilainaa vain asumiseen tarkoitettuihin tiloihin. Kohde sisältää asumiseen tarkoitettujen tilojen lisäksi versta- ja työpajatiloja, jotka ovat sosiaalitoimen käytössä. Näiden tilojen osuus hankkeesta on 1 999 500 euroa ja niiden rahoittamiseksi VAV Palvelukodit Oy hakee pitkäaikaista lainaa Vantaan kaupungin Asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahastosta.

Rahoitusjohtaja toteaa, että Koisoitien hanke päätettiin aikanaan toteutettavaksi niin, että se sisältää myös tiloja, joihin ei ole mahdollista saada ARA:n korkotukilainaa. Päätöksen yhteydessä sovittiin, että kaupunki järjestää pitkäaikaisen rahoituksen tiloille, joiden rahoitus ei kuulu ARA:lle. Koska kyseessä ei ole pääomaltaan merkittävän suuri laina, se on tarkoituksenmukaisinta myöntää yhtiölle kaupungin asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahastosta. Rahaston voimassa olevan säännön 4 §:n mukaan rahaston varoista voidaan myöntää lainoja kaupungin omistamille yhtiöille mm. asuinrakennusten yhteyteen kaupungin tarpeisiin tuleviin palvelutilojen toteuttamiseen. kiinteistöjen ja kiinteän omaisuuden hankintaan sekä kehittämiseen.

Rahastosta myönnettävän lainan pääoma on enintään 1 999 500 euroa, laina-aika on enintään 20 vuotta ja lainan korko on sidottu 6 kuukauden euriboriin (aina vähintään 0 %) marginaalilla korjattuna. Laina on tasalyhenteinen niin, että lainapääoma lyhennetään kokonaisuudessaan laina-aikana. Lisäksi velallinen voi maksaa lainan joko osittain tai kokonaisuudessaan pois kuluitta ennaikaisesti Vantaan kaupungin talouden ja strategian palvelualueen rahoituksen palveluyksikön kanssa ennalta sovittuna ajankohtana. Lainalle edellytetään kuntalain mukaisesti turvaava vakuus, joka on määritelty liitteenä olevan velkakirjan luonnoksen ehdoissa. Muut lainaehdot noudattavat yleisiä lainaehtoja mm. marginaalin tarkistusoikeuden osalta.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) valtiontukea koskevan artiklan 107(1) mukaisesti kyseessä on kielletty valtiontuki, jos kaikki seuraavat kriteerit täyttyvät yhtäaikaaisesti:

- 1) tuki on muodossa tai toisessa myönnetty valtion varoista;
- 2) tuki on valikoiva eli se suosii tiettyä yritystä tai tuotannon alaa;
- 3) tuki vaikuttaa kilpailuun vääristämällä tai uhkaamalla vääristää sitä; ja
- 4) tuella on kauppavaikutus eli se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Komissio on antanut tiedonannon SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontuen käsitteestä (2016/C 262/01), jonka 6 kohdan mukaan valtiontukisääntöjä sovelletaan ainoastaan silloin, kun tuensaaja on ”yritys”. Komission tiedonannon mukaan solidaarisuuteen perustuvat sosiaaliturvajärjestelmät, joihin ei liity taloudellista toimintaa samoin kuin sairaalat, jotka ovat osa kansallista terveydenhuoltoa ja perustuvat lähes kokonaan solidaarisuuden periaatteeseen eivät toimi yrityksinä (kohdat 21-24). Edelleen komission tiedoksiannon mukaan terveydenhuollon tällaisessa rakenteessa nekään toiminnot, jotka suoritetaan pelkästään toisen, muun kuin taloudellisen palvelun tuottamiseksi eivät ole luonteeltaan taloudellisia (kohta 25).



Koisotie 6:n erityisasumisen uudiskohteen toiminta on osa Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen järjestämiä julkisia sosiaali- ja terveydenhuollon palveluita. Vaikka tilojen vuokraus sinänsä voi luonteeltaan ollakin taloudellista, suoritetaan se tässä tapauksessa muun kuin taloudellisen palvelun tuottamiseksi. Näin ollen VAV Palvelukodit Oy ei harjoita taloudellista toimintaa, eikä sille myönnetty taloudellinen etu ole SEUT 107 (1) artiklan mukaista valtiontukea siltä osin kuin VAV Palvelukodit Oy hallinnoi ja vuokraa Koisotie 6:n erityisasumisen tiloja. VAV Palvelukodit Oy:n toiminta muodostuu kokonaisuudessaan vastaavasta palveluasumisen kohteiden omistamisesta ja vuokrauksesta, joten vaaraa taloudellisen edun valumisesta SEUT:n artiklan 107(1) tarkoittamaan yritystoimintaan ei ole.

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 lainaa myönnettäessä turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla.

Kaupungin talouden tunnuslukujen perusteella arvioituna voidaan todeta, että myönnettäväksi esitettävä laina ei vaaranna kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Laina myönnetään rahastosta, jonka pääoma on rahaston säännön mukaisesti tarkoitettu tämänkaltaisten lainojen myöntämiseen. Lainaan ei myöskään sisälly kuntalaissa tarkoitettua merkittävää taloudellista riskiä ottaen huomioon VAV Palvelukodit Oy:n toiminnan tarkoituksen sekä lainan vakuudet.

Kaupungin edellyttämät vakuudet ovat kaupungin riskienhallinnan näkökulmasta riittävän kattavat.

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 17. kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahaston lainoista.

Kaupunginhallitus 13.11.2023 § 10

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myöntää kaupungin asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahastosta VAV Palvelukodit Oy:lle enintään 1 999 500 euron suuruinen laina. Laina-aika on enintään 20 vuotta liitteenä olevan velkakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin,
- b) että lainan vakuudeksi edellytetään VAV Palvelukodit Oy:ltä liitteenä olevassa velkakirjan luonnoksessa listattu vakuus.
- c) valtuuttaa rahoitusjohtaja laatimaan ja allekirjoittamaan liitteenä olevan luonnoksen mukainen velkakirja ja tekemään velkakirjaan tarvittaessa teknisiä ja vähämerkityksellisiä korjauksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- VAV Palvelukodit Oy:n velkakirjan luonnos (salainen)

Täytäntöönpano: Talouden ja strategian palvelualue

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus



Vantaa

Lisätiedot:

Rahoitusjohtaja Pirjo van Nues, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)