



Lainan myöntäminen Asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahastosta

VD/7324/02.03.03.02/2023

PT/PvN/OL

Taustaa

As Oy Vantaan Sepänpuisto on kaupungin 100-prosenttisesti omistama asunto-osakeyhtiö, joka hallitsee vuokrasopimuksen perusteella Kuninkaalassa (Taostie 2) sijaitsevaa tonttia ja omistaa sillä olevat v. 1990 valmistuneet kolme kerrostaloa, joissa on yhteensä 41 asuntoa.

Konsernijaosto päätti 13.6.2022 (§ 7) hyväksyä konserniomistusten kokonaissuunnitelman noudatettavaksi ohjeellisena toimenpidesuunnitelmana konsernirakenteen kehittämisessä. Asunto Oy Vantaan Sepänpuiston osalta suunnitelmassa on myydä yhtiön osakkeet VAV Yhtymä Oy:lle vuoden 2023 aikana. Kaupunkiympäristön toimiala katsoi alueen tulevan kehityksen kannalta tarkoituksenmukaiseksi myydä samalla myös tontti, jota As Oy Vantaan Sepänpuisto vuokraa kaupungilta, ja jolla yhtiön rakennukset sijaitsevat.

Yhtiön osakkeiden kauppahinnaksi päätettiin 2,01 miljoonaa euroa ja tontin kauppahinnaksi 1,64 miljoonaa euroa. Kauppa tullaan vuoden 2023 lopun sijasta toteuttamaan 2.1.2024, jottei VAV Yhtymä Oy:n tarvitsisi yhdistellä yhtiötä vuoden 2023 tilinpäätökseensä.

Konsernijaosto päätti 23.10.2023 (§ 6) esittää kaupunginhallitukselle päätettäväksi mm. myydä Asunto Oy Vantaan Sepänpuiston koko osakekannan VAV Yhtymä Oy:lle kauppahintaan 2 010 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta päätti 25.10.2023 (§ 12) myydä em. tontin VAV Yhtymä Oy:lle 1,64 milj. euron kauppahintaan.

Rahoitusjohtaja toteaa, että As Oy Vantaan Sepänpuiston osakkeiden oston rahoitus on suunniteltu järjestettävän VAV Yhtymä Oy:lle Vantaan kaupungin asuntolaina, rakentamis- ja kiinteistörahastosta. Yhtiö hoitaa itse tontin rahoituksen. Rahastosta myönnettävän lainan pääoma on enintään 2 010 000 euroa, laina-aika on enintään 16 vuotta ja lainan korko on sidottu 6 kuukauden euriboriin (aina vähintään 0 %) marginaalilla korjattuna. Marginaalin suuruus on määritelty rahoituslaitoksilta saatujen hintojen perusteella niin, ettei laina sisällä kiellettyä valtiontukea. Laina on tasalyhenteinen niin, että lainapääoma lyhennetään kokonaisuudessaan laina-aikana. Lisäksi velallinen voi maksaa lainan joko osittain tai kokonaisuudessaan pois kuluitta ennenaikaisesti 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.

Valtiontukiarvio

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

- (1) julkisia varoja kanavoidaan muodossa tai toisessa taloudellista toimintaa harjoittavalle yritykselle, (2) tämä taloudellinen tuki suosii jotakin yritystä tai tuotannonalaa,
- (3) taloudellinen tuki vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua, sekä
- (4) taloudellinen tuki vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.



EU:n valtiontukisääntöjen mukaan julkisyhteisöjen toteuttamat taloudelliset toimenpiteet eivät johda taloudellisen edun myöntämiseen eivätkä siten ole valtiontukea, jos niissä noudatetaan tavanomaisia markkinaehtoja. Arviointiin sovelletaan ns. markkinataloustoimija-periaatetta. Periaatteen mukaan yrityksille ei esimerkiksi voi myöntää lainaa sellaisin ehdoin, joilla yksityinen toimija ei samassa asemassa toimiessaan olisi lainaa myöntänyt.

VAV Yhtymä Oy:lle myönnettävän lainan marginaali perustuu rahoituslaitoksilta saatuihin vertailutarjouksiin ja vastaa niissä tarjottujen marginaalikorkojen tasoa. Lainan myöntämiseen ei siten sisälly kiellettyä valtiontukea, koska lainan myöntäminen ei anna VAV Yhtymä Oy:lle taloudellista etua valtiontukisäännösten tarkoittamalla tavalla.

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 Yhtymä 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 27.11.2023 § 14

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myöntää kaupungin asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahastosta VAV Yhtymä Oy:lle enintään 2 010 000 euron suuruinen laina. Laina-aika on enintään 16 vuotta liitteenä olevan velkakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin,
- b) että lainan vakuudeksi edellytetään VAV Yhtymä Oy:ltä liitteenä olevassa velkakirjan luonnoksessa määriteltä vakuus.
- c) valtuuttaa rahoitusjohtaja laatimaan ja allekirjoittamaan liitteenä olevan luonnoksen mukainen velkakirja ja tekemään velkakirjaan tarvittaessa teknisiä ja vähämerkityksellisiä korjauksia.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 11.12.2023 § 12

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään



- a) myöntää kaupungin asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahastosta VAV Yhtymä Oy:lle enintään 2 010 000 euron suuruinen laina. Laina-aika on enintään 16 vuotta liitteenä olevan velkakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin,
- b) että lainan vakuudeksi edellytetään VAV Yhtymä Oy:ltä liitteenä olevassa velkakirjan luonnoksessa määritelty vakuus.
- c) valtuuttaa rahoitusjohtaja laatimaan ja allekirjoittamaan liitteenä olevan luonnoksen mukainen velkakirja ja tekemään velkakirjaan tarvittaessa teknisiä ja vähämerkityksellisiä korjauksia.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liite:

- VAV Yhtymä Oy:n velkakirjan luonnos (salainen)

Täytäntöönpano: Talouden ja strategian palvelualue

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: Rahoitusjohtaja Pirjo van Nues, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi