



Omavelkaisen takauksen myöntäminen Vantaan jääurheilun tuki ry:lle

VD/5906/02.03.07/2025

PT/V-ML/RK-K/PvN/SV/MT

Tausta

Elmon urheilupuisto on noin 18 hehtaarin suuruiselle alueelle Asolanväylän varrelle, Korson ja Koivukylän välimaastoon rakentuva tämän vuosikymmenen suurin liikuntahanke Vantaalla. Urheilupuisto tulee tarjoamaan monipuoliset puitteet liikuntaan kaikenikäisille. Kaupungin toteuttaman uimahallialueen rakentaminen on alkanut kesäkuussa 2024.

Elmon urheilupuiston yhteyteen ollaan toteuttamassa yksityisenä hankkeena jäähallia. Kaupunki on osallistunut hankkeeseen kilpailuttamalla julkisena hankintana jääajan hankkimista Elmon jäähallista ajalla 2.1.2025-31.12.2039. Kaupunkikulttuurilautakunnan **8.11.2022 § 14** tekemässä hankintapäätöksessä kaupunki on valinnut palveluntuottajaksi Luotsi Invest Oy:n johtaman konsortion ja hankintasopimuksen mukaan kaupunki ostaa jääaikaa 2.400 tuntia vuodessa yksityisesti rakennettavasta jäähallista 15 vuoden ajan. Hankintasopimuksen mukaan kilpailutuksen voittanut Luotsi Invest Oy suunnittelee, kehittää ja toteuttaa jäähallihankkeen.

Kaupunki on kaupunkitilalautakunnan **20.11.2024 § 12** päätöksen perusteella vuokrannut Elmon Urheilukeskus Kiinteistöosakeyhtiölle 7.922 m² tontin 50 vuodeksi jäähallia ja siihen liittyviä toimintoja varten.

Jääajan hankintapäätöksen jälkeen toimintaympäristössä on tapahtunut merkittäviä muutoksia, jotka ovat vaikeuttaneet yksityisen hallihankkeen toteuttamista. Ukrainan sodan ja kiinteistöliiketoiminnan romahduksen jälkeen rahoitusmarkkinat ovat kiristyneet ja rahoituslaitokset ovat haluttomia rahoittamaan kiinteistöinvestointeja. Vakuuskelpoisiksi katsottavien vuokrasopimusten ja vuokralaisten arviointi on tiukentunut merkittävästi. Nämä toimintaympäristön muutokset eivät olleet tiedossa jääaikaa kilpailutettaessa.

Vantaan Jääurheilun tuki ry (Jäljempänä VJT) on ollut yhteydessä kaupunkiin ja tiedustellut mahdollisuutta, että kaupunki antaisi VJT:lle takauksen vuokranmaksun vakuudeksi, koska hankkeen ja VJT:n välinen vuokrasopimus ei olisi yksin riittävä vakuus rahoituslaitokselle.

VJT on neuvotellut Elmon Urheilukeskus kiinteistöosakeyhtiön kanssa, että VJT vuokraisi jääaikaa hallista 5.000 tuntia vuodessa ja oheistiloja 2.500 tuntia vuodessa. Ensimmäiseksi sopimuskaudeksi on neuvoteltu 10 vuotta hallin valmistumisesta. VJT ja Elmon Urheilukeskus kiinteistöosakeyhtiö ovat allekirjoittaneet vuokrasopimuksen 1.9.2025.

VJT on vantaalaisia jääurheiluseuroja edustava yhdistys, jonka jäsenenä on kuusi vantaalaista jääurheilua harjoittavaa yhdistysmuotoista harrasteseuraa. VJT:n jäsenyhdistykset ovat:

- Etelä-Vantaan Urheilijat ry,
- Kiekko Vantaa ry,
- Kiekko-Vantaan juniorit ry,
- Etelä-Vantaan Taitoluistelijat ry,
- Tikkurilan Taitoluisteluklubi ry,



- Ringette Walapais r.y.

Uuden jäähallin tarve Vantaalla

Vantaa on jäljessä muita kaupunkeja jääpinta-alan määrässä suhteessa asukaslukuun ja jääkapasiteetin kysyntään. Nykytilanteessa Vantaalla on yhteensä 4 jäärataa, eli 1 jäärata / 64 218 asukasta. Kansallinen keskiarvo on 1 jäärata / 23 000 asukasta. Opetus- ja kulttuuriministeriön sekä Jääkiekkoliiton ohjeellinen mitoitus on 1 jäärata / 20 000 asukasta.

Esimerkiksi Helsingissä ratoja on 22/25 kappaletta (Malmin Longinojan peruskorjauspäätöksestä riippuen), Espoossa 12 rataa, Tuusulassa 3 rataa, Nurmijärvellä, Keravalla sekä Järvenpäässä 2 rataa ja Sipoossa 1 rata. Ratojen lukumäärä per asukasmäärä vaihtelee Tuusulan 14 000:sta Helsingin noin 27 000 asukkaaseen per rata. Vantaan 64 000 asukasta per rata on merkittävä poikkeus pääkaupunkiseudun ja ympäristökuntien tilanteeseen nähden.

Oheisen tilanteen vaikutuksesta jääurheilun vantaalaisista harrastajista vain noin kolmannes mahtuu harrastamaan Vantaalla, muiden 2/3 osan hakeuduttua harrastamaan naapurikuntien olosuhteisiin.

Selvitetyt muut vaihtoehdot

Hallihanke on päätetty vuonna 2022 toteuttaa yksityisenä hankkeena kaupungin tiukan investointiraamin vuoksi.

Kevään 2025 aikana on selvitetty myös muita mahdollisuuksia edistää hanketta mm. ostamalla hanke kaupunkikonsernin toimitilayhtiön toimesta tai antamalla takaus halliyhtiölle. Muut selvitetty vaihtoehdot eivät ole osoittautuneet mahdollisiksi kaupallisten näkemyserojen sekä hankintakilpailutuksessa asetettujen ehtojen vuoksi. Kaupungin investointiraami on edelleen tiukka, mikä puoltaa myös hankkeen toteutusta yksityishankkeena.

Vaihtoehtoverailussa ainoaksi vaihtoehdoksi jäähallihankkeen toteuttamiseksi on jäänyt takauksen myöntäminen VJT:lle.

Neuvottelut takauksen myöntämisestä Vantaan Jääurheilun tuki ry:lle

Kaupunki on käynyt VJT:n, hankkeen toteuttajan Elmon Urheilukeskus Oy:n sekä rahoittajapankin kanssa kesän 2025 aikana neuvotteluja mahdollisista vaihtoehdoista takauksen antamiselle VJT:n vuokranmaksun osalta. Neuvotteluissa on päädytty jäljempänä esitettyyn vaihtoehtoon vuokranmaksun takaamisesta tulevalle 10 vuoden vuokrajaksoille. Takaussitoumusten allekirjoittaminen edellyttää hyväksyntää VJT:n jäsenseuroilta ja rahoittajapankin toimivaltaiselta taholta. Mikäli takaussitoumus allekirjoitetaan syksyn 2025 aikana ja Elmon Urheilukeskus Oy pääsee aloittamaan rakennustyöt ennen talvikautta 2025-2026, halli valmistuu hankeyhtiön ilmoituksen mukaan 2026-2027 vuodenvaihteessa.

Annettavan takauksen sisältö

Hankkeen ja hankkeen rahoittajapankin sekä Vantaan Jääurheilun tuki ry:n kanssa on neuvoteltu ratkaisusta, jossa kaupunki takaa yhdistyksen vuokranmaksun ensimmäisen vuokrajakson eli n. 10 vuoden ajalle.



Takauksella kaupunki takaa VJT:n ja Elmon Urheilukeskus Kiinteistöosakeyhtiön välisen vuokrasopimuksen mukaiset vuokralaisen eli VJT:n maksettavaksi tulevat vuokrat viivästyskorkoineen ja perintäkuluineen. Takaus kattaa myös vuokrasopimuksen mukaisen vahingonkorvausvastuun vuokranantajalle saamatta jäävistä vuokrista tilanteessa, jossa sopimus päättyy ennenaikaisesti vuokralaisesta johtuvasta syystä. Kaupungin antama takaus on omavelkainen takaus, mikä tarkoittaa, että vuokranantaja Elmon Urheilukeskus Kiinteistöosakeyhtiö voi vaatia kaupungilta suoritusta heti vuokrasaatavan eräännyttyä.

Takauksen enimmäismäärä on rajattu enimmillään 11 milj. Euroon. Takausvastuun enimmäismäärä alenee hallin valmistuttua ja ensimmäisen vuokrakauden alettua vuosittain 1 milj. euroa, mikä vastaa kokoluokaltaan taattavien vuokrien vuotuista määrää. Takauksen voimassaolo on rajattu vuokrasopimuksen mukaiseen ensimmäiseen 10 vuoden sopimusjaksoon kuitenkin enintään 31.12.2038 saakka.

Vuokrasopimuksella VJT vuokraa vuosittain jääaika 5.000 tuntia ja oheistiloja 2.500 tuntia vuodessa. Vuokranantajan liikesalaisuuden piiriin kuuluvat yksikköhinnat ilmenevät liitteenä olevasta vuokrasopimuksesta (osittain salassa pidettävä Julkisuuslain 24 § 1 mom. 20 kohta).

Kaupungin takausvastuusta aiheutuvan riskin rajaamiseksi vuokrasopimukseen on otettu ehto, jonka mukaan kaupungilla on oikeus tulla VJT:n sijaan vuokrasopimuksen vuokralaiseksi, mikäli

- Vuokranantaja vaatii Vantaan kaupunkia takauksen perusteella suorittamaan vuokria vähintään 250.000 euron arvosta;
- vuokranantaja joutuu purkamaan vuokrasopimuksen VJT:stä johtuvasta syystä; tai
- VJT purkaa tai muutoin päättää vuokrasopimuksen sopimusehtojen vastaisesti.

Mikäli kaupunki käyttää sijaantulo-oikeuttaan, on sillä oikeus vuokrata vuokrasopimuksen mukaista jääaika edelleen. Sijaantulo-oikeuden toteuttamisen varmistamiseksi vuokrasopimukseen on otettu myös ehto, jonka mukaan kaikkiin sopimusmuutoksiin on saatava kaupungin suostumus.

Edelleen takausriskin rajaamiseksi kaupunki edellyttää kaikilta VJT:n jäsenyhdistyksiltä kaupungin takausvastuun vakuudeksi omavelkaiset takaukset. Jäsenseurojen omavelkaisilla takauksilla jäsenseurat sitoutetaan huolehtimaan yhdessä VJT:n, jolla ei ole jäsenseuroilta saatavien tulojen lisäksi muita tuloja, maksukyvystä. Jäsenyhdistysten takausvastuun enimmäismäärä olisi 11 miljoonaa euroa. VJT:tä kohtaan kaupungilla on takaajana takautumisoikeus.

Lisäksi kaupunki pidättää oikeuden vaatia kohtuullisen enintään 0,5% vuotuisen takausprovision Vantaan Jääurheilun tuki ry:ltä kulloinkin voimassa olevan kaupungin takausvastuun enimmäismäärästä.

Vuokrasopimus ja VJT vuokra-avustuksen saajana

Kaupungin riskin rajoittamiseksi kaupungin maksaman vuokra-avustuksen saajaksi avustusjärjestelmään tulee jatkossa VJT sen jääurheiluseurojen sijaan. Mikäli kaupungille takaajana aiheutuu maksuvelvoitteita Elmon Urheilukeskus Oy:lle, kaupunki kuittaa ko. määrät vuokra-avustuksista.



Jos kaupungille takaajana aiheutuvan vastuun määrä ylittäisi 250.000 euroa kaupungilla on oikeus tulla vuokralaisen tilalle vuokrasopimuksen mukaiseksi tilan käyttäjäksi ja vuokrata sitä edelleen.

VJT:n ja Elmon Urheilukeskus Oy:n vuokrasopimuksen muutokset edellyttävät kaupungin hyväksynnän. Esitetään, että kaupunkikulttuurin apulaiskaupunginjohtajalle delegoidaan oikeus suostumuksen antamiseen sellaisiin takauksen kohteena oleviin vuokrasopimuksen muutoksiin, joilla ei ole merkittävää vaikutusta kaupungin takausvastuuseen.

Mikäli halli ei valmistu 2028 loppuun mennessä, vuokrasopimus ja samoin myös kaupungin takausvastuu purkautuu.

Kuntalain ja valtiontukisäännösten edellytysten täyttyminen

Kunta voi myöntää kuntalain 129 §:n 3 momentin mukaan takauksen, joka liittyy sen liikuntalain (390/2015) mukaisten tehtävien edistämiseen. Liikuntalain 5 §:n 1 momentin mukaan: ”Yleisten edellytysten luominen liikunnalle paikallistasolla on kuntien tehtävä. Kunnan tulee luoda edellytyksiä kunnan asukkaiden liikunnalle:

- 1) järjestämällä liikuntapalveluja sekä terveyttä ja hyvinvointia edistävää liikuntaa eri kohderyhmät huomioon ottaen;
- 2) tukemalla kansalaistoimintaa mukaan lukien seuratoiminta; sekä
- 3) rakentamalla ja ylläpitämällä liikuntapaikkoja.

Elmon jäähallihanke edistää liikuntalaissa kunnan vastuulle asetettujen tehtävien toteuttamista.

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä eikä kunta saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Edelleen kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vakuuksilla. Vaadittavien vastavakuuksien ei tarvitse kattaa koko takaukseen liittyvää riskiä, vaan riittää, että ne kattavat kunnan riskien hallinnan näkökulmasta riittävän osan.

Nyt myönnettävä takaus ei kaupungin talouden kokonaisvolyyymi huomioiden vaaranna kaupungin kykyä vasta sen lakisääteisistä tehtävistä. Takaukseen ei myöskään sisälly merkittävää taloudellista riskiä huomioiden kaupungin sijaantulo-oikeus vuokrasopimukseen sekä VJT:n jäsenseuroilta edellytettävät omavelkaiset takaukset. Kun huomioidaan kaupungin sijaantulo-oikeus vuokrasopimukseen kaupungin riskiä pienentävänä seikkana, VJT:n jäsenseuroilta edellytettäviä omavelkaisia takauksia on pidettävä riittävän kattavina vakuuksina kaupungin etujen turvaamiseksi.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT 107 artiklan 1 kohta) mukaan:

1. Jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

EU:n valtiontukisääntöjä sovelletaan, jos kaikki seuraavat valtiontuen tunnusmerkit täyttyvät: 1) julkisia varoja kanavoidaan julkisiin tai yksityisiin yrityksiin; 2) etu on valikoiva eli kohdistuu vain tiettyihin yrityksiin; 3) toimenpide vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla tuensaajaa ja 4) toimenpide vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.



Komission valtiontuen käsitteestä antaman tiedonannon (EUVL 2016/C 262/01, jäljempänä Komission tiedonanto) kohdan 7 mukaan Euroopan unionin tuomioistuim on johdonmukaisesti määritellyt yritykset taloudellista toimintaa harjoittaviksi yksiköiksi, riippumatta niiden oikeudellisesta muodosta ja rahoitustavasta. Esimerkiksi urheiluseuraa on pidettävä tässä mielessä yrityksenä, jos se toimii kilpailluilla markkinoilla.

Komission tiedonannon kohdan 196 mukaan komissio on useissa päätöksissä katsonut asiaan liittyvien erityisolosuhteiden vuoksi, että toimenpiteellä oli puhtaasti alueellinen vaikutus, eikä se näin ollen vaikuttanut jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Tiedonannon kohdan 197 mukaan aikaisemmissa päätöksissä on esimerkkejä tilanteista, joissa komissio on katsonut asian erityisolosuhteiden vuoksi, että julkinen tuki ei ollut omiaan vaikuttamaan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Esimerkkejä tällaisista tapauksista tiedonannon mukaan ovat muun muassa urheilu- ja vapaa-ajan tilat, jotka palvelevat ensi sijassa paikallisia asukkaita eivätkä todennäköisesti houkuttele asiakkaita tai investointeja muista jäsenvaltioista.

Kaupungin antamalla takauksella annetaan suoraa tukea VJT:lle ja sen jäsenseuroille. Yhdistysmuotoisella VJT:llä ei ole muuta toimintaa kuin edistää vantaalaista jääurheilua ja toimia jäsenseurojensa yhteisenä edustajana. VJT:n jäsenseurat ovat vantaalaisia harrasteseuroja, jotka eivät saadun selvityksen perusteella harjoita taloudellista toimintaa tai toimi kilpailluilla markkinoilla. VJT ja sen jäsenseurat eivät siis ole valtiontukisäännösten tarkoittamassa mielessä yrityksiä. VJT:lle ja sen jäsenseuroille annetun tuen osalta kielletyn valtiontuen edellytykset eivät näin ollen täyty.

Takauksen on mahdollista katsoa sisältävän tukielementin myös hallin toteuttavalle Elmon Urheilukeskus Kiinteistöosakeyhtiölle, joka on taattavan vuokrasopimuksen vuokranantaja ja takauksen edunsaaja. Elmon Urheilukeskus Kiinteistöosakeyhtiöllä ei ole muuta liiketoimintaa kuin hallihanke. Hallihankkeella ei ole vaikutusta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan, vaan se on puhtaasti paikallisia asukkaita palveleva harjoitus halli, joka ei houkuttele asiakkaita tai investointeja muista jäsenvaltioista. Näin ollen mahdollisen Elmon Urheilukeskus Kiinteistöosakeyhtiölle annetun tuen osalta kielletyn valtiontuen edellytykset eivät täyty.

Kuntalain 14 §:n 2 mom. 9 kohdan mukaisesti valtuusto päättää takaussitoumuksen tai muun vakuuden antamisesta toisen velasta.

Kaupunginhallitus 8.9.2025 § 12

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle, että

- a) kaupunginvaltuusto päättää myöntää Vantaan Jääurheilun tuki ry:lle liitteenä olevan takaussitoumuksen mukaisin ehdoin enintään 11 milj. euron suuruisen omavelkaisen takauksen Vantaan Jääurheilun tuki ry:n ja Elmon Urheilukeskus Kiinteistöosakeyhtiön välisen vuokrasopimuksen vuokravastuiden vakuudeksi. Takauksen kesto on rajattu vuokrasopimuksen mukaiseen ensimmäiseen kymmenen vuoden sopimuskauteen hallin valmistumisesta kuitenkin enintään 31.12.2038 saakka.
- b) takauksen vakuudeksi edellytetään, että selostusosasta ilmenevät Vantaan Jääurheilun tuki ry:n jäsenyhdistykset antavat kaupungille omavelkaisen takauksen kaupungin oman takausvastuun vakuudeksi. Kaupunki pidättää oikeuden periä enintään 0,5% vuotuisen takausprovision kulloinkin voimassa olevan kaupungin takausvastuun enimmäismäärästä.
- c) kaupunginjohtaja valtuutetaan neuvottelemaan ja hyväksymään kohdan b) mukaiset Vantaan Jääurheilun tuki ry:n jäsenyhdistysten omavelkaisten takauksen tarkemmat ehdot,



solmimaan VJT:n kanssa kohdassa b) tarkoitetun takausprovisiosopimuksen, ja omavelkaisten takausten vastaanottamisen sekä takausprovisiosopimuksen solmimisen jälkeen allekirjoittamaan kohdan a) mukainen takaussitoumus sekä tekemään siihen tarvittaessa teknisiä ja vähämerkityksellisiä muutoksia.

- d) kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin apulaiskaupunginjohtaja valtuutetaan antamaan suostumus sellaisiin takauksen kohteena oleviin vuokrasopimuksen muutoksiin, joilla ei ole merkittävää vaikutusta kaupungin takausvastuuseen.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Otso Kivimäki poistui kokouksesta intressijäävinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 22.9.2025 § 11

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle, että

- a) kaupunginvaltuusto päättää myöntää Vantaan Jääurheilun tuki ry:lle liitteenä olevan takaussitoumuksen mukaisin ehdoin enintään 11 milj. euron suuruisen omavelkaisten takauksen Vantaan Jääurheilun tuki ry:n ja Elmon Urheilukeskus Kiinteistöosakeyhtiön välisen vuokrasopimuksen vuokravastuiden vakuudeksi. Takauksen kesto on rajattu vuokrasopimuksen mukaiseen ensimmäiseen kymmenen vuoden sopimuskauteen hallin valmistumisesta kuitenkin enintään 31.12.2038 saakka.
- b) takauksen vakuudeksi edellytetään, että selostusosasta ilmenevät Vantaan Jääurheilun tuki ry:n jäsenyhdistykset antavat kaupungille omavelkaisten takauksen kaupungin oman takausvastuun vakuudeksi. Kaupunki pidättää oikeuden periä enintään 0,5% vuotuisen takausprovision kulloinkin voimassa olevan kaupungin takausvastuun enimmäismäärästä.
- c) kaupunginjohtaja valtuutetaan neuvottelemaan ja hyväksymään kohdan b) mukaiset Vantaan Jääurheilun tuki ry:n jäsenyhdistysten omavelkaisten takausten tarkemmat ehdot, solmimaan VJT:n kanssa kohdassa b) tarkoitetun takausprovisiosopimuksen, ja omavelkaisten takausten vastaanottamisen sekä takausprovisiosopimuksen solmimisen jälkeen allekirjoittamaan kohdan a) mukainen takaussitoumus sekä tekemään siihen tarvittaessa teknisiä ja vähämerkityksellisiä muutoksia.
- d) kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin apulaiskaupunginjohtaja valtuutetaan antamaan suostumus sellaisiin takauksen kohteena oleviin vuokrasopimuksen muutoksiin, joilla ei ole merkittävää vaikutusta kaupungin takausvastuuseen.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Otso Kivimäki poistui kokouksesta yhteisöjäävinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.



Liitteet:

- Luonnos takaussitoumukseksi (salassa pidettävä julkisuuslaki 24 § 1 mom. 20 kohta)
- Luonnos takaussitoumukseksi (salassa pidettävät osat poistettu)
- Vuokrasopimus (salassa pidettävä julkisuuslaki 24 § 1 mom. 20 kohta)
- Vuokrasopimus (salassa pidettävät osat poistettu)

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 muutoksenhaku- ja valituskielto

Lisätiedot:

Liikuntajohtaja Veli-Matti Kallistahti, konsernipalvelujohtaja Riikka Kiljander-Kiiskinen ja rahoitusjohtaja Pirjo Van Nues (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)