



Vantaan kaupungin VAV Asunnot Oy:lle myöntämien takausten siirto VAV Ara-asunnot Oy:öön

VD/7352/02.03.07/2018

PvN/SB/HS/HY-L

VAV Asunnot Oy on Vantaan kaupungin kokonaan omistama yhtiö, joka rakennuttaa ja omistaa vuokra-asuntoja Vantaalla. Yhtiö omistaa noin 9 500 arava- ja korkotukilainoitettua asuntoa, jotka ovat luovutus- ja käyttörajoitusten alaisia.

Yleisjaosto antoi 8.12.2014 (§ 3) VAV Asunnot Oy:lle konsernistrategian mukaisen ennakkosuostumuksen toteuttaa yritysjärjestely, jossa yhtiön omistamat palvelutalokiinteistöt siirretään kokonaisuudessaan perustettavaan yleishyödylliseen tytäryhtiöön sekä arava- ja korkotukilainoitettut kiinteistöt toiseen perustettavaan yleishyödylliseen tytäryhtiöön "VAV Ara-asunnot Oy:öön". VAV Asunnot Oy, johon järjestelyssä jää vapaarahoitteinen asuntokiinteistökanta, vapautuisi yleishyödyllisyydestä. VAV Asunnot -konsernin kaikki palvelutalokiinteistöt varoineen ja velkoineen on siirretty järjestelyn ensimmäisessä vaiheessa erilliseen tytäryhtiöön, jonka toiminimeksi järjestelyssä on tullut VAV Palvelukodit Oy.

VAV Asunnot -konsernin yhtiöjärjestelyjä on esitelty **valtuuston iltakoulussa** 22.9.2016. **Yleisjaosto** päätti 10.10.2016 merkitä VAV Asunnot -konsernin järjestelyiden tilanteesta annetun selvityksen tiedoksi. Edelleen **yleisjaosto** antoi 16.1.2017 (§ 15) konsernistrategiassa tarkoitetun ennakkosuostumuksen VAV Asunnot -konsernin yritysjärjestelyistä johtuviin tarkempisiin toimenpiteisiin.

VAV Asunnot Oy:n ylimääräinen **yhtiökokous** hyväksyi 7.9.2018 yhtiön hallituksen esityksen ja **yleisjaoston** 3.9.2018 (§ 11) antamien menettelyohjeiden mukaisesti liiketoimintasiirron, jossa VAV Asunnot Oy:n ARA-kiinteistöihin liittyvä toiminta (yhtiön omistamien arava- ja korkotukilainoitettujen kiinteistöjen muodostama liiketoimintakokonaisuus) varoineen, velkoineen ja varauksineen siirretään 3.12.2018 kirjanpitoarvoin per 30.11.2018 VAV Ara-asunnot Oy:öön. VAV Ara-asunnot Oy on perustettu liiketoimintasiirtoa varten ja rekisteröity 15.3.2018. VAV Asunnot Oy omistaa VAV Ara-asunnot Oy:n osakekannan kokonaisuudessaan. Liiketoiminnan luovutus toteutetaan VAV Ara-asunnot Oy:n osakeantina ja osakkeiden merkintähinta maksetaan kokonaisuudessaan apporttiomaisuudella.

VAV Asunnot Oy:n ylimääräinen **yhtiökokous** hyväksyi samoin 7.9.2018 yhtiön hallituksen esityksen ja **yleisjaoston** 3.9.2018 (§ 11) antamien menettelyohjeiden mukaisesti uuden yhtiöjärjestyksen. VAV Asunnot Oy:n toiminimeksi tulee uuden yhtiöjärjestyksen voimaantulon myötä VAV Yhtymä Oy ja toimialamääräys muutetaan vastaamaan järjestelyiden lopputulosta. Yhtiöön ei järjestelyiden jälkeen enää sovelleta yhteishallinnosta vuokratiloissa annettua lakia (649/1990). Hallituksen jäsenmäärässä huomioidaan kokoonpanosta poistuvat asukasjäsenet, jotka jatkossa valitaan ARA-kiinteistöliiketoimintaa jatkamaan perustetun tytäryhtiön hallitukseen. VAV Ara-asunnot Oy:n toiminimeksi tulee yhtiön uuden yhtiöjärjestyksen voimaantulon myötä VAV Asunnot Oy. Yhtiöiden yhtiöjärjestykset ja niiden mukana uudet toiminimet tulevat voimaan rekisteröinnillä 3.12.2018 liiketoimintasiirron toteutuksen hetkellä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on nimennyt VAV Ara-asunnot Oy:n yleishyödylliseksi yhtiöksi 3.7.2018. Jotta arava- ja korkotukilainat ja niihin liittyvät vakuudet voidaan siirtää liiketoimintasiirrosta VAV Ara-asunnot Oy:öön, tarvitaan lisäksi ARA:n luovutuksensaajaksi nimeämispäätös. Hakemus on lähetetty 10.8.2018.



Verohallinto antoi 8.2.2018 ennakkopäätöksen siitä, että suunniteltu liiketoimintasiirto on elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (EVL) 52 d §:n mukainen eikä mahdollista luovutusvoittoa veroteta. Varainsiirtoverolain 43 §:n perusteella järjestelyä koskee vapautus varainsiirtoverosta kiinteistöjen ja arvopapereiden luovutuksen osalta. Liiketoimintasiirrossa tulee järjestelyn veroneutraalisuuden toteutumiseksi siirtää kaikki siirtyvään liiketoimintaan kohdistuvat varat, velat ja varaukset VAV Ara-asunnot Oy:öön. Rajoitusten alainen kiinteistöliiketoiminta sisältää kaupungin asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahastosta myönnettyjä lainoja sekä kaupungin myöntämiä omavelkaisia takauksia rahalaitoksilta otettujen lainojen vakuudeksi. Esityslistan liitteessä on yksilöity kaupungin VAV Asunnot Oy:lle myöntämät järjestelyssä siirrettävien lainojen vakuutena olevat takaukset.

VAV Asunnot Oy:n hallitus pyytää Vantaan kaupunkia, sillä edellytyksellä, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA nimeää VAV Ara-asunnot Oy:n luovutuksensaajaksi, hyväksymään kaupungin myöntämien esityslistan liitteessä yksilöityjen takausten siirtämisen VAV Ara-asunnot Oy:öön liiketoimintasiirrossa 3.12.2018.

VAV Ara-asunnot Oy:n hallitus on päättänyt osaltaan pyytää Vantaan kaupunkia, sillä edellytyksellä, että ARA nimeää yhtiön luovutuksensaajaksi ja muut järjestelyyn liittyvät päätökset yhtiön yhtiökokouksessa tehdään, hyväksymään yksilöityjen lainojen ja vakuuksien siirtämisen VAV Ara-asunnot Oy:öön kirjanpitoarvoin per 30.11.2018 liiketoimintasiirrossa 3.12.2018, sekä allekirjoittamaan tätä koskevat tarpeelliset asiakirjat. Lisäksi hallitus on päättänyt, että VAV Ara-asunnot Oy liiketoimintasiirron luovutuksensaajana ottaa vastatakseen siirtyvään omaisuuteen kohdistuvista em. lainoista.

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. Edelleen kunnan on otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

VAV Asunnot Oy:lle myönnetty takaukset, joiden pääoma per 3.12.2018 on 23 087 428 euroa, on myönnetty yhtiön harjoittamaa sosiaalista asuntotuotantoa varten. Varoilla on toteutettu ARA:n tukemaa luovutus- ja käyttörajoitusten alaista asuntorakentamista. Käsillä ei näin ollen ole sellainen valtioneukisäännöksissä tarkoitettu taloudellinen toiminta, joka vääristäisi taikka uhkaisi vääristää kilpailua tai joka vaikuttaisi jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Lainat ja niiden vakuudeksi myönnetty takaukset siirtyvät entisine ehtoineen ja yhdessä niiden luovutus- ja käyttörajoitusten alaisten kiinteistöjen kanssa, joihin ne kohdistuvat siten kuin ARA edellyttää. Takauksiin ei sisälly kuntalaissa tarkoitettua merkittävää taloudellista riskiä. Takaukset on myönnetty normaaliehtoosille rahalaitoslainoille. Järjestelyssä ei myönnetä uusi takauksia eikä kaupungin takausvastuu kasva.

Rahoitusjohtaja toteaa, ettei ko. lainat myöntäneillä rahoituslaitoksilla ole huomauttamista järjestelyyn.

Kaupungin asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahastosta VAV Asunnot Oy:lle myöntämien lainojen siirto VAV Ara-asunnot Oy:öön osana samaa kokonaisuutta käsitellään kaupunginhallituksen kokouksessa 17.9.2018 erillisenä asiana.

Kaupunginhallitus 17.9.2018 § 16

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan vs.:n esitys:

Päätetään

- a) esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupungin VAV Asunnot Oy:n (y-tunnus 0640915-7) lainojen vakuudeksi myöntämät esityslistan liitteessä yksilöidyt omavelkaiset takaukset



siirretään VAV Ara-asunnot Oy:lle (y-tunnus 2903526-6) järjestelyssä siirtyvien normaaliehtoisten rahalaitoslainojen vakuutena,

- b) sillä edellytyksellä, että kaupunginvaltuusto hyväksyy a-kohdassa tarkoitetun esityksen,
- allekirjoittaa järjestelyssä tarpeelliset takauksit ja muut asiakirjat,
 - periä VAV Ara-asunnot Oy:ltä vuosittain 0,5 %:n takausprovisio, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan lainan jokaisen vuoden 1. päivänä jäljellä olevasta pääomasta, ja
 - vaatia VAV Asunnot Oy:tä allekirjoittamaan VAV Ara-asunnot Oy:n osakkeiden omistusta koskevan kovenantin, jonka mukaisesti VAV Asunnot Oy:n omistuksessa tulee olla 100 prosenttia VAV Ara-asunnot Oy:n osakkeista ja äänioikeudesta koko takausvastuun ajan.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen toinen varapuheenjohtaja Timo Juurikkala poistui yhteisöjääviiden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 24.9.2018 § 6

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään

- a) että kaupungin VAV Asunnot Oy:n (y-tunnus 0640915-7) lainojen vakuudeksi myöntämät esityslistan liitteessä yksilöidyt omavelkaiset takaukset siirretään VAV Ara-asunnot Oy:lle (y-tunnus 2903526-6) järjestelyssä siirtyvien normaaliehtoisten rahalaitoslainojen vakuutena,
- b) sillä edellytyksellä, että kaupunginvaltuusto hyväksyy a-kohdassa tarkoitetun esityksen,
- allekirjoittaa järjestelyssä tarpeelliset takauksit ja muut asiakirjat,
 - periä VAV Ara-asunnot Oy:ltä vuosittain 0,5 %:n takausprovisio, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan lainan jokaisen vuoden 1. päivänä jäljellä olevasta pääomasta, ja
 - vaatia VAV Asunnot Oy:tä allekirjoittamaan VAV Ara-asunnot Oy:n osakkeiden omistusta koskevan kovenantin, jonka mukaisesti VAV Asunnot Oy:n omistuksessa tulee olla 100 prosenttia VAV Ara-asunnot Oy:n osakkeista ja äänioikeudesta koko takausvastuun ajan.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- VAV Asunnot Oy:lle myönnetty siirtyvät takaukset

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

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