



Omavelkaisen takauksen myöntäminen VTK Kiinteistöt Oy:lle

VD/10240/02.03.07/2020

RV/PvN/SV/HY-L

Vantaan kaupunki on myöntänyt omavelkaiset takaukset Korson Keskustakiinteistö Oy:lle (nyk. VTK Kiinteistöt Oy:lle 130 mmk eli 21,9 milj. euroa 11.12.2000 § 6 sekä VTK Kiinteistöt Oy:lle 20 milj. euroa 29.3.2004 § 10, 60 milj. euroa 31.5.2004 § 7 ja 30 milj. euroa 24.5.2010 § 7. Yhteensä kaupunginvaltuusto on myöntänyt ko. päätöksillä yhtiölle 131,9 milj. euron suuruiset takaukset. Takaukset ovat olleet vakuutena mm. Lumon lukiokokonaisuuden, Varian Tennistien tilojen laajentamisen, Soliferin tehdaskiinteistön oston, Ilolan koulun lisärakennusinvestointien sekä Kielotie 14:n peruskorjauksen pitkäaikaiselle rahoitukselle.

Rahoitusjohtaja toteaa, että pitkäaikaisia lainoja, joiden vakuutena em. takaukset ovat olleet, on lyhennetty merkittävästi vuosien aikana. Lainojen lyhennysaikataulu noudattelee, silloin kun se on rahoitusmarkkinoiden olosuhteet huomioiden mahdollista, itse hankkeiden elinkaarta, joka on useimmiten 25–35 vuotta. Näin ollen myös aikanaan nostettuja pitkäaikaisia lainoja tulee ajoittain jälleenrahoittaa. Euroopan Unionin valtiontukea koskevat säännökset ovat muuttuneet niin, että alkuperäisiä 100 %:ia omavelkaisia takauksia ei voi enää käyttää VTK Kiinteistöt Oy:n lainojen jälleenrahoitukseen, vaan yhtiölle tulee myöntää uusi omavelkainen takaus, joka kattaa enimmillään 80 %:ia lainan tai muun rahoitussitoumuksen määrästä. Koska yhtiön jälleenrahoituksen määrä on 10 milj. euroa, takauksen suuruus olisi 8 milj. euroa.

Valtiontuesta

Takaus myönnetään noudattaen Euroopan Unionin valtiontukea koskevia reunaehtoja ja sääntöjä siten, että takaus ei tuo etuja VTK Kiinteistöt Oy:lle.

Valtiontukea koskevat reunaehdot ja puitteet määritellään Euroopan Unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107–109 artikloissa (30.11.2009 asti EY:n perustamissopimuksen 87–89 artikloissa). Komissio on antanut tiedonannon EY:n perustamissopimuksen 87 ja 88 artiklan soveltamisesta valtiontukeen takauksina (2008/C 155/02, jäljempänä *tiedonanto*). Komissio katsoo, että kaikkien tiedonannossa mainittujen seuraavassa erikseen esitettyjen (a–d) edellytysten täyttyminen riittää osoittamaan, ettei takaus sisällä valtiontukea eikä toimenpiteestä ole ennakoilmoitusvelvollisuutta.

a) Lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa

VTK Kiinteistöt Oy toiminta on vakiintunutta eikä se ole taloudellisissa vaikeuksissa. Yhtiön kassavirta on vakaa, ja sen omistamien kiinteistöjen vuokrausaste on ollut jo vuosia lähes 100 %:ia. Vuokrattavaa pinta-alaa yhtiöllä oli vuoden 2019 lopussa n. 226 000 m². Yhtiön tulos oli vuonna 2019 3,9 milj. euroa positiivinen ja kassavarat 8,4 milj. euroa. Yhtiön aineellisen omaisuuden määrä taseessa oli 117,9 milj. euroa ja liikevaihto 28,5 milj. euroa.

VTK Kiinteistöt Oy ei ole komission tiedonannossa suuntaviivoista valtiontuesta rahoitusalan ulkopuolisten vaikeuksissa olevien yritysten pelastamiseen ja rakenneuudistukseen (2014/C 249/01) tarkoitettu vaikeuksissa oleva yritys.

b) Takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti



Takaukset kohdistuvat VTK Kiinteistöt Oy:n investointien jälleenrahoitukseen (10 milj. euroa). Rahoitusjärjestelylle asetetaan 10 milj. euron enimmäismäärä, mistä Vantaan kaupunki myöntää yksittäisiä takauksia enintään 8 milj. euroa. Takausten voimassaolo rajoitetaan 20 vuoteen.

c) Takaus ei kata enempää kuin 80 % lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä.

Vantaan kaupunki myöntää takaukset siten, että kunkin yksittäisen lainasitoumuksen osalta Vantaan kaupungin myöntämän takauksen osuus on enintään 80 %. Rahoitusjärjestelystä 20 prosenttia hankitaan yhtiön omilla vakuuksilla. Kun lainan määrä takaisinmaksun kautta vähenee, kaupungin takaama määrä pienenee samassa suhteessa siten, että takaus ei missään vaiheessa kata enempää kuin 80 % kunkin lainan jäännöspääomasta.

Tiedonannossa määrätyin tavoin mahdolliset luottotappiot jakautuvat samassa suhteessa ja samalla tavalla siten, että kaupunki kantaa takausvastuunsa kautta tappioriskin enintään 80 %:sta laiminlyötyä määrää.

d) Takauksesta maksettava markkinaperusteinen hinta

Takausriskistä on tiedonannon mukaan yleensä perittävä takauksen kohteena olevaan määrään perustuva asianmukainen takausmaksu. Kaupunki perii yhtiöltä vuosittain takausprovision, jonka suuruus määräytyy kahdella eri vakuusmallilla kilpailutettujen rahoitustarjousten marginaalien välisenä erotuksena. Vakuusvaihtoehtoina rahoitustarjouksissa käytetään seuraavia vaihtoehtoja: 80 % lainapääomasta kattava omavelkainen takaus, jolloin 20 % ia katetaan yhtiön omilla vakuuksilla tai vaihtoehtoisesti 100 %:sti yhtiön omat vakuudet. Takausprovision tasoa voidaan myöhemmin tarkistaa kulloistakin markkinatilannetta vastaavaksi.

Kuntalain 129 §

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 vastavakuuksilla.

Kaupunki vaatii vastavakuudeksi VTK Kiinteistöt Oy:lle myönnettävälle omavelkaiselle takaukselle kiinteistön 092-074-0418-0003 vuokraoikeuteen ja vuokramiehen omistamiin rakennuksiin vahvistetuista maanvuokrasopimuksen vakuutena olevan kiinnityksen (150 000 euroa) jälkeen parhaalla etusijalla olevista laitoskiinnityksistä annetut panttikirjat. Kiinteistöllä sijaitsee, Sosterin perhekeskus ja toimistotilat, Koivukylän sosiaali- ja terveysasema sekä parkkihalli. Vuokraoikeuden kiinteistöverotuksen verotusarvo on tänä vuonna 9,9 milj. euroa.

Yhtiöltä edellytetään panttauskieltosopimusta (negative pledge).

Kuntalain 129 § vaatimukset huomioiden, kaupungin talouden tunnuslukujen perusteella arvioituna voidaan todeta, että myönnettäväksi esitettävä takaus ei vaaranna kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Takaukseen ei myöskään sisälly kuntalaissa tarkoitettua merkittävää taloudellista riskiä ottaen huomioon sen, että yhtiö on kaupungin kokonaan omistama ja kuuluu kaupunkikonserniin. Takauksesta vaadittavat vastavakuudet kattavat riittävän osan kaupungin riskienhallinnan näkökulmasta.



Toimivalta

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

Kaupunginhallitus 14.12.2020 § 12

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

- a) Kaupunginvaltuusto päättää myöntää VTK Kiinteistöt Oy:lle enintään 8 milj. euron määräisen Vantaan kaupungin omavelkaisen takauksen osana enintään 10 milj. euron määräistä rahoitusjärjestelyä. Jäljelle jäävä osuus rahoituksesta järjestetään VTK Kiinteistöt Oy:n omilla vakuuksilla. Takausta myönnetään VTK Kiinteistöt Oy:lle selostusosassa tarkemmin eriteltyjen lainojen uudelleenjärjestelyyn. Takauksen voimassaoloaika on rajoitettu 20 vuoteen.
- b) Takausjärjestely tulee toteuttaa siten, että kaupungin myöntämän takauksen piirissä on aina enintään 80 % lainan jäännöspääomasta.
- c) VTK Kiinteistöt Oy:lle myönnettäville omavelkaisille takauksille vaaditaan vastavakuudeksi kiinteistön 092-074-0418-0003 vuokraoikeuteen ja vuokramiehen omistamiin rakennuksiin vahvistetuista maanvuokrasopimuksen vakuutena olevan kiinnityksen jälkeen parhaalla etusijalla olevista laitoskiinnityksistä annetut panttikirjat.
- d) VTK Kiinteistöt Oy:lle myönnettävästä omavelkaisesta takauksesta peritään vuosittain takausprovisio, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta. Takausprovisio suuruus määräytyy kahdella eri vakuusmallilla kilpailutettujen rahoitustarjousten marginaalien välisenä erotuksena selostusosassa tarkemmin esitetyllä tavalla. Takausprovisio tasoa tulee myöhemmin voida tarkistaa kulloistakin markkinatilannetta vastaavaksi.
- e) VTK Kiinteistöt Oy:ltä edellytetään panttauskieltosopimusta (negative pledge),
- f) VTK Kiinteistöt Oy:n tulee vakuuttaa ja pitää voimassa pantattuun omaisuuteen kohdistuvat täysarvovakuutukset keskeytysvakuutuksineen koko takausvastuun ajan.
- g) Valtuutetaan kaupunginhallitus tarvittaessa tarkistamaan takausprovisio määrää komission tiedonannon (2008/C 155/02) mukaisesti.
- h) Valtuutetaan kaupunginjohtaja laatimaan ja allekirjoittamaan päätöskohtien a-f mukaisen takausjärjestelyn edellyttämät asiakirjat.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 25.1.2021 § 8

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään

- a) myöntää VTK Kiinteistöt Oy:lle enintään 8 milj. euron määräisen Vantaan kaupungin omavelkaisen takauksen osana enintään 10 milj. euron määräistä rahoitusjärjestelyä. Jäljelle jäävä osuus rahoituksesta järjestetään VTK Kiinteistöt Oy:n



omilla vakuuksilla. Takaus myönnetään VTK Kiinteistöt Oy:lle selostusosassa tarkemmin eriteltyjen lainojen uudelleenjärjestelyyn. Takauksen voimassaoloaika on rajoitettu 20 vuoteen.

- b) toteuttaa takausjärjestely siten, että kaupungin myöntämän takauksen piirissä on aina enintään 80 % lainan jäännöspääomasta.
- c) vaatia VTK Kiinteistöt Oy:lle myönnettäville omavelkaisille takauksille vastavakuudeksi kiinteistön 092-074-0418-0003 vuokraoikeuteen ja vuokramiehen omistamiin rakennuksiin vahvistetuista maanvuokrasopimuksen vakuutena olevan kiinnityksen jälkeen parhaalla etusijalla olevista laitoskiinnityksistä annetut panttikirjat.
- d) periä VTK Kiinteistöt Oy:lle myönnettävästä omavelkaisesta takauksesta vuosittain takausprovisio, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta. Takausprovision suuruus määräytyy kahdella eri vakuusmallilla kilpailutettujen rahoitustarjoustensa marginaalien välisenä erotuksena selostusosassa tarkemmin esitetyllä tavalla. Takausprovision tasoa tulee myöhemmin voida tarkistaa kulloistakin markkinatilannetta vastaavaksi.
- e) edellyttää VTK Kiinteistöt Oy:ltä panttauskieltosopimusta (negative pledge),
- f) edellyttää että VTK Kiinteistöt Oy:n vakuuttaa ja pitää voimassa pantattuun omaisuuteen kohdistuvat täysarvovakuutukset keskeytysvakuutuksineen koko takausvastuun ajan.
- g) valtuuttaa kaupunginhallitus tarvittaessa tarkistamaan takausprovision määrää komission tiedonannon (2008/C 155/02) mukaisesti.
- h) valtuuttaa kaupunginjohtaja laatimaan ja allekirjoittamaan päätöskohtien a-f mukaisen takausjärjestelyn edellyttämät asiakirjat.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

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