



Omavelkaisen takauslimiitin myöntäminen VTK Kiinteistöt Oy:lle

VD/5869/02.03.07/2023

PT/PvN/SV/MT

VTK Kiinteistöt Oy (jäljempänä VTK) on kaupungin kokonaan omistama yhtiö ja VTK-konsernin emoyhtiö. Vuodenvaihteessa 2023–2024 toteutettavan järjestelyn jälkeen yhtiön tehtävänä on omistajapoliittisten linjausten mukaisesti rakennuttaa ja omistaa kaupungin toisen asteen koulutilat ja liikuntahallit (pl. uimahallit) sekä kaupungin hankejohtoryhmän muut yhtiön vastuulle linjaamat kohteet sekä huolehtia omistamiensa kiinteistöjen rakennuttamis- ja omistajatehtävistä. Liiketoimintasiirron käsittävän järjestelyn jälkeen VTK Kiinteistöt Oy:stä tulee ns. in house -yhtiö eli Vantaan kaupungin sidosyksikkö. Yhtiö tuottaa toimialansa mukaisesti tiloja kaupungin peruspalveluiden tarpeisiin eikä sillä ole toimintaa kilpailuilla markkinoilla. **Konsernijaosto** antoi 20.3.2023 (§ 5) konserniohjeen ja hallintosäännön 8 luvun 4 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaisen kaupungin ennakkosuostumuksen järjestelylle.

VTK Kiinteistöt Oy (in house) toteuttaa kaupungille lähivuosina uusia investointihankkeita.

Kaupunginhallitus päätti 6.9.2021 (§ 23) hyväksyä Varia Vehkalan toimipisteen yhdistetyn tarveselvitys-hankesuunnitelman ja kohteen tavoitehinnan 78,2 milj. euroa (alv 0 %, KL 105). **Kaupunkitilalautakunta** päätti 16.11.2022 (§ 5) hyväksyä Aviapoliksen lukion hankesuunnitelman ja kohteen tavoitehinnan 36,5 milj. euroa (alv 0 %, KL 119). Lisäksi **kaupunkitilalautakunta** päätti 6.9.2023 § 6 hyväksyä Koillis-Vantaan liikuntahallin uudisrakennuksen hankesuunnitelman ja tavoitehinnan 9,79 milj. euroa (alv 0 %, KL 114,5). Kaupunki on taloussuunnitelmassa linjannut, että kaikki em. hankkeet toteutetaan VTK Kiinteistöt Oy:n taseeseen. Hankkeet rahoitetaan pitkäaikaisella lainarahoituksella ja kohteet vuokrataan kaupungille solmittujen esisopimusten mukaisesti pitkäaikaisilla pääomavuokrasopimuksilla.

Rahoitusjohtaja toteaa, että em. investointihankkeiden lainarahoitustarve on yhteensä enintään 150 milj. euroa. Takauslimiitin enimmäismäärässä huomioidaan markkinoiden ja maailmantilanteen aiheuttama epävarmuus kustannustasossa. Kohtuuhintainen ja -ehtoinen lainarahoitus edellyttää kaupungin 100 % omavelkaista takausta.

Valtiontuki

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.

VTK Kiinteistöt Oy:n kohdalla kyseessä on takauksen myöntäminen kaupungin sidosyksikölle, joka tuottaa toimitilapalveluja vain kaupungille sen lakisääteisten peruspalvelujen käyttöön eikä kilpaile markkinoilla.

Komissio on antanut tiedonannon SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettusta valtiontuen käsitteestä (2016/C 262/01), jonka 6 kohdan mukaan valtiontukisääntöjä sovelletaan ainoastaan silloin, kun tuensaaja on ”yritys”. Euroopan unionin tuomioistuin on johdonmukaisesti määritellyt yritykset



taloudellista toimintaa harjoittaviksi yksiköiksi ja katsonut, että taloudellista toimintaa on kaikki toiminta, jossa tavaroita tai palveluja tarjotaan markkinoilla.

Ollakseen sisämarkkinoille soveltumaton, tuen tulisi myös vääristää tai uhata vääristää kilpailua. Toimenpiteen katsotaan vääristävän tai uhkaavan vääristää kilpailua, jos se on omiaan parantamaan tuensaajan kilpailuasemaa verrattuna muihin yrityksiin, joiden kanssa se kilpailee. Tuki on omiaan vääristämään kilpailua, vaikka se ei auta tuensaajayritystä laajentumaan ja lisäämään markkinaosuuttaan. Riittää, että yritys pystyy tuen avulla säilyttämään vahvemman kilpailuaseman, kuin sillä olisi ollut ilman tukea.

Koska VTK Kiinteistöt Oy:n toiminta on liiketoimintasiirron jälkeen osa kaupungin toiminnan toteuttamista eikä se tarjoa tavaroita tai palveluita markkinoilla, ei sen toiminnassa ole kysymys komission tiedonannon tarkoittamasta taloudellisesta toiminnasta eikä se siten ole SEUT 107 artiklan tarkoittama yritys.

Lisäksi takaus voi olla 107 artiklan mukaista valtiontukea ainoastaan siltä osin kuin se ”vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan”. Unionin tuomioistuimet ovat erityisesti todenneet, että kun tuki vahvistaa yrityksen asemaa jäsenvaltioiden välisessä kaupassa muihin, kilpaileviin yrityksiin verrattuna, tuen on katsottava vaikuttavan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Voidaan todeta, ettei kriteeri VTK Kiinteistöt Oy:lle myönnettävän takauksen kohdalla toteudu, sillä yhtiön koko toiminta kohdistuu vain Vantaan kaupunkiin.

Takaukseen VTK Kiinteistöt Oy:lle ei näin ollen voi liittyä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen valtiontukea koskevan artiklan 107(1) mukaista kiellettyä valtiontukea, koska valtiontukea koskevat kriteerit eivät edellä selostetuin tavoin täyty. Järjestelyn markkinaehtoisuutta ei näin ollen ole tarpeen selvittää.

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.

Myönnettäväksi esitettävä takauslimiitti ei vaaranna Vantaan kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Takaukseen ei myöskään sisälly kuntalaissa tarkoitettua merkittävää taloudellista riskiä, koska kaupungin maksama vuokra takaa yhtiön lainojenhoitoon tarvittavan maksukyvyyn. Kaupungin edut turvataan seuraavassa esitetyillä ehdoilla.

Kaupunki vaatii vastavakuudeksi VTK Kiinteistöt Oy:lle myönnettäville omavelkaisille takauksille kiinteistö-/laitoskiinnitykset VTK Kiinteistöt Oy:n omistuksessa oleviin tai vuokrasopimuksen nojalla hallitsemiin liitteessä listattuihin kiinteistöihin. Kiinnitysten on oltava parhaalla etusijalla mahdollisten maanvuokrasopimusten ja muiden kaupungille vakuudeksi annettujen kiinnitysten jälkeen.

Yhtiöltä edellytetään panttauskieltosopimusta (negative pledge). Takauslimiitin määrä rajoitetaan enintään 150 milj. euroon ja voimassaolo rajoitetaan 25 vuoteen. VTK Kiinteistöt Oy:ltä edellytetään vastavakuudeksi koko takausvastuun voimassaolon keston luovutettavaan kiinteistöomaisuuteen kohdistuvia täysarvovakuutuksia keskeytysvakuutuksineen.



Asiaan liittyvät salassa pidettävät asiakirjat ovat kaupunginhallituksen jäsenten nähtävillä luottamushenkilöiden extranetissä.

Kaupunginhallitus 18.9.2023 § 11

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle

- a) myönnettäväksi VTK Kiinteistöt Oy:lle enintään 150 milj. euron suuruinen takauslimiitti, josta myönnetään yksittäisiä 100 % omavelkaisia takauksia selostusosassa yksilöityjen hankkeiden rahoituksen vakuudeksi. Yksittäisten takausten voimassaoloaika on rajoitettu 25 vuoteen,
- b) päätettäväksi, että kaupunki vaatii vastavakuudeksi VTK Kiinteistöt Oy:lle myönnettäville omavelkaisille takauksille kiinteistö-/laitoskiinnitykset VTK Kiinteistöt Oy:n omistuksessa oleviin tai vuokrasopimuksen nojalla hallitsemiin liitteessä listattuihin kiinteistöihin. Kiinnitysten on oltava parhaalla etusijalla mahdollisten maanvuokrasopimusten ja muiden kaupungille vakuudeksi annettujen kiinnitysten jälkeen. Yksittäisen takauksen vakuudet määritellään allekirjoitettavan takaussitoumuksen yhteydessä.
- c) Kaupunki pidättää itsellään oikeuden periä myöhemmin a) kohdan takauksista vuosittain takausprovision, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta
- d) päätettäväksi, että VTK Kiinteistöt Oy:ltä edellytetään panttauskieltosopimusta (negative pledge),
- e) päätettäväksi, että VTK Kiinteistöt Oy:n tulee vakuuttaa ja pitää voimassa pantattuun omaisuuteen kohdistuvat täysarvovakuutukset keskeytysvakuutuksineen koko takausvastuun ajan, ja
- f) todettavaksi, että takauspäätöksen täytäntöönpanon edellytyksenä on, että VTK Kiinteistöt Oy:n yritysjärjestely toteutuu konsernijaoston 20.3.2023 § 5 antaman ennakkosuostumuksen mukaisesti.

Käsittely:

Merkittiin, että talous- ja strategiajohtaja Matti Ruusula poistui yhteisöjäävinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginvaltuusto 9.10.2023 § 6

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään

- a) myöntää VTK Kiinteistöt Oy:lle enintään 150 milj. euron suuruinen takauslimiitti, josta myönnetään yksittäisiä 100 % omavelkaisia takauksia selostusosassa yksilöityjen hankkeiden rahoituksen vakuudeksi. Yksittäisten takausten voimassaoloaika on rajoitettu 25 vuoteen,
- b) että kaupunki vaatii vastavakuudeksi VTK Kiinteistöt Oy:lle myönnettäville omavelkaisille takauksille kiinteistö-/laitoskiinnitykset VTK Kiinteistöt Oy:n omistuksessa oleviin tai vuokrasopimuksen nojalla hallitsemiin liitteessä listattuihin kiinteistöihin. Kiinnitysten on oltava parhaalla etusijalla mahdollisten maanvuokrasopimusten ja muiden kaupungille vakuudeksi annettujen kiinnitysten jälkeen. Yksittäisen takauksen vakuudet määritellään allekirjoitettavan takaussitoumuksen yhteydessä.
- c) että Kaupunki pidättää itsellään oikeuden periä myöhemmin a) kohdan takauksista vuosittain takausprovision, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta
- d) että VTK Kiinteistöt Oy:ltä edellytetään panttauskieltosopimusta (negative pledge),
- e) että VTK Kiinteistöt Oy:n tulee vakuuttaa ja pitää voimassa pantattuun omaisuuteen kohdistuvat täysarvovakuutukset keskeytysvakuutuksineen koko takausvastuun ajan, ja
- f) todeta, että takauspäätöksen täytäntöönpanon edellytyksenä on, että VTK Kiinteistöt Oy:n yritysjärjestely toteutuu konsernijaoston 20.3.2023 § 5 antaman ennakkosuostumuksen mukaisesti.

Käsittely:

Merkittiin, että talous- ja strategiaojohtaja Matti Ruusula poistui jäävinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Vastavakuudet VTK Kiinteistöt Oy (salassa pidettävä julkisuuslain § 24 momentti 1 kohta 17 nojalla)

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

Rahoitusjohtaja Pirjo Van Nues, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)