



29.05.2023

Asia/18

## Käsiteltävä tässä kokouksessa

### § 354

### Lyhennysvapaan myöntäminen Helsingin kaupungin 450-vuotis-taiteilijatalosäätiö sr:lle

HEL 2023-005371 T 02 05 03 00

### Päätös

A.

Kaupunginhallitus päätti myöntää lyhennysvapaata Helsingin kaupungin 450-vuotis-taiteilijatalosäätiö sr:n lainan numero 8120001919 vuonna 2023 toukokuussa erääntyvälle lyhennykselle.

Lainalle kertyneet korot laskutetaan normaalisti lyhennysvapaan aikana. Laina-aikaa ei muuteta, vaan annuiteettierät lasketaan uudelleen nykyisen laina-ajan puitteissa. Muut lainaehdot pysyvät ennallaan.

Samalla kaupunginhallitus päätti kehottaa kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston rahoitusyksikköä tekemään lainadokumentaatioon päätöksen mukaiset muutokset.

B.

Kaupunginhallitus kehotti

- kaupunginkanslian hallinto-osaston oikeuspalveluita sekä talous- ja suunnitteluosastoa yhdessä säätiön kanssa laatimaan konsernijaostolle selvityksen, jossa tarkastellaan toimenpide-ehdotuksineen säätiön omistajastrategian mukaista asunto-omaisuuden ja toiminnan järjestämistä osaksi suurempaa kokonaisuutta. Selvityksessä otetaan huomioon säätiön tosiasialliset mahdollisuudet hallinnoimansa rakennuksen PTS-korjausten rahoittamiseen sekä kaupungin pitkän aikavälin tavoitteet järjestellä kaupungin asunto-omaisuus tarkoituksenmukaisella ja kustannustehokkaalla tavalla suuremmiksi kokonaisuuksiksi, sekä
- säätiötä saattamaan säätiön ja Taiteen Vuoksi ry:n välisen Villa Lill Kallvikin vuokrasopimuksen ajan tasalle sekä huolehtimaan siitä, että vuokranmaksu tapahtuu sovitusti.

### Käsittely

Esteelliset: Jenni Rope

Esteellisyyden syy: yhteisöjääviys (hallintolain 28.1 § kohta 5)



29.05.2023

Asia/18

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Pipsa Kotamäki, rahoitussihteeri, puhelin: 31036125  
pipsa.kotamaki(a)hel.fi  
Miia Aho, konsernilakimies, puhelin: 31036445  
miia.aho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuoden 2022 tilinpäätös ja toimintakertomus
- 2 Vuoden 2023 talousarvio
- 3 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 4 Säätiön lyhennysvapaahakemus
- 5 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 6 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 7 Helsingin kaupungin 450-vuotis-taiteilijatalosäätiö sr omistajastrategia
- 8 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tausta

Helsingin kaupungin 450-vuotis-taiteilijatalosäätiö on perustettu vuonna 2000 juhlistamaan kaupungin 450-vuotisjuhlaa sekä sitä, että Helsinki oli vuonna 2000 yksi Euroopan yhdeksästä kulttuurikaupungeista. Säätiö on osa kaupunkikonsernia. Säätiön tarkoituksena on edistää eri alojen helsinkiläisten taiteilijoiden elinolosuhteita osoittamalla heille pysyvästi kohtuuhintaisia, vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja sekä omistaa ja hallita rakennettavaa taiteilijataloa ja siihen kuuluvia rakennuksia. Tämän tarkoituksensa saavuttamiseksi säätiö vuokraa kaupungilta Vuosaarella olevat korttelin nro 54298 tontin nro 1 ja korttelin nro 54297 tontin nro 1 pitkäaikaisella vuokrasopimuksella, josta ajasta aluksi 36 vuotta vastikkeettomasti.



Säätiö toteuttaa tarkoitustaan ylläpitämällä taitelijataloa ja vuokraamalla sitä eri alojen helsinkiläisille taitelijoille erilaisiin tarkoituksiin kuten asunnoiksi.

Vuosaaren taiteilijatalo valmistui vuonna 2003 ja sen 52 vapaarahoitteista asuntoa on tarkoitettu helsinkiläisille eri alojen taiteilijoille. Taiteilijatalon viereisellä tontilla sijaitsee vanha suojeltu huvila, Villa Lill Kallvik, jonka peruskorjaus valmistui keväällä 2006. Huvilassa on asunto, ateljeehuoneisto sekä työtiloja, joita vuokrataan ensisijaisesti taiteilijatalon asukkaille taiteelliseen toimintaan, esityksiin ja näyttelyihin, mutta myös kokous- ja juhlatilaisuuksiin. Villa Lill Kallvikin tilojen vuokraus tapahtuu Taiteen Vuoksi ry:n kautta.

Säätiö vuokraa asuntoja eri alojen taiteilijoille. Lisäksi säätiö vuokraa autopaikkoja ja saunatiloja. Säätiön asiamies käy läpi vapaamuotoiset vuokralaishakemukset ja esittelee ne hallituksen puheenjohtajalle, joka päättää vuokralaisvalinnasta. Valintakriteerit ovat taiteelliset.

#### Kaupungin lainat, avustus ja maanvuokra

Kaupunginhallitus on myöntänyt asuntotuotantorahastosta primäärilainaa rakennettavan taiteilijatalon sekä viereisellä tontilla sijaitsevan suojeltavan huvilan rakennus- ja peruskorjauskustannuksiin. Kaupunginhallitus päätti 11.3.2002, 367 § yhteensä 4 372 886 euron suuruisen lainan myöntämisestä. Edelleen kaupunginhallitus päätti 18.11.2002, 1483 § kaupunginvaltuuston oikeuttamana 2 236 900 euron suuruisen lisälainan myöntämisestä. Kaupungin säätiölle myöntämien lainojen alkuperäinen yhteissumma oli 6 609 786 euroa ja tällä hetkellä jäljellä oleva pääoma on yhteensä 3 312 949,57 euroa.

Lisäksi kaupunginhallitus myönsi 24.6.2019, 481 § säätiölle taloudellisen tilanteen tervehdyttämiseksi 100 000 euron suuruisen lainan. Lainaa on jäljellä 11 904,85 euroa ja viimeinen lyhennys on 31.8.2023. Myöntäessään viimeksi mainitun lainan kaupunginhallitus edellytti, että ”konsernijaostolle tuodaan syksyn 2019 aikana selvitys säätiön taloudellisesta tilanteesta (ml. Isännöintipalkkiot, remontit, hoitokustannusten kehitys) ja vuokralaisdemokratian toteutumisesta.”

Kaupunginhallituksen konsernijaosto merkitsi tiedoksi 4.11.2019, 107 §, selvityksen Helsingin kaupungin 450-vuotis-taiteilijatalosäätiö sr:n taloudellisesta tilanteesta. Selvityksessä kumulatiivisen hoitoylijäämän ennuste per 31.12.2022 oli 94 000 euroa. Säätiön tilinpäätöksen 31.12.2022 mukaan kumulatiivinen hoitoylijäämä oli 7 159 euroa, ja näin erotus selvityksessä ennustettuun kumulatiiviseen hoitoylijäämään on 87 000 euroa.



Lisäksi säätiölle myönnetään vuosittain avustusta lähtökohtaisesti lainanlyhennyksiin ja korkoihin 50 000 euroa. Vuonna 2022 avustus oli toiminta-avustus. Avustusta on maksettu sellaisen lainan lyhennykseen, josta määrätty osa on kohdistunut Villan korjaamiseen.

Säätiöllä on tontinvuokrasopimus kaupungin kanssa, ja säätiön perustamispäätöksen ja sääntöjen mukaisesti vuokra on perustamisesta lukien vastikkeeton 36 vuotta. Tontinvuokran arvo vuonna 2022 oli 57 565 euroa.

Ottaen huomioon avustus ja vastikkeeton tontinvuokra kaupungin tuki säätiölle vuonna 2022 oli yhteensä 107 565 euroa (eli noin 18 % säätiön vuoden 2022 kokonaistuotoista).

### Säätiön talous

Säätiö tarjoaa vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, joiden keskivuokra vuonna 2022 oli 12,60 euroa/m<sup>2</sup>. Säätiön tekemän kevään 2023 vuokrankorotuksen jälkeen vuokra on 13,86 euroa/m<sup>2</sup>. Muiden kaupunkikonserniin kuuluvien yhteisöjen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskivuokra vuonna 2022 oli 16,28 euroa/m<sup>2</sup>. Vuonna 2023 keskivuokra on 16,36 euroa/m<sup>2</sup>.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) ylläpitämien ARA-rahoitteisten asuntojen vuokrataso ei ole suoraan verrattava vapaarahoitteisten asuntojen vuokratason kanssa, mutta keskivuokra vuonna 2022 Hekan ARA-asunnoissa oli 12,10 euroa/m<sup>2</sup>. ARAn yleisten Helsingin kaupungin koskevien vuokratasotietojen mukaan ARA-kohteiden vuokrataso 2/2023 oli 13,74 euroa/m<sup>2</sup> ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokra 18,09 euroa/m<sup>2</sup>.

Säätiön tilinpäätöksen 2022 mukaan (liite 1) vuokratuotot asuinhuoneistoista ja työhuoneista olivat 529 516,98 euroa (517 161,54 euroa vuonna 2021), minkä lisäksi asukkaat maksoivat käyttökorvauksia saunan ja sähkön käytöstä yhteensä 6 340 euroa (6 040,04 euroa vuonna 2021). Tuotot kaupungin avustus huomioiden olivat vuonna 2022 yhteensä 586 300,87 euroa (573 201,35 euroa vuonna 2021).

Säätiön hoitokulut vuonna 2022 olivat 395 659,22 euroa (316 356,90 euroa vuonna 2021), korkokulut 69 407,28 euroa (73 174,11 euroa vuonna 2021) ja lainojen lyhennykset 199 192,91 euroa (195 830,98 euroa vuonna 2021). Kulut vuonna 2022 olivat yhteensä 664 259,41 euroa (585 361,99 euroa vuonna 2021).

Vuoden 2022 tilinpäätöksen mukaan vuoden 2022 hoitoalijäämä oli -77 958,54 euroa (-12 160,64 euroa vuonna 2021).



Tilinpäätöksen 2022 toimintakertomuksessa on arvioitu säätiön tulevaa kehitystä seuraavasti: ”Vuokria tullaan korottamaan merkittävästi seuraavan 3 vuoden aikana, jotta päästään vuokrasopimusten edellyttämälle tasolle ja saadaan kaikki korjaustoimenpiteet tehdyiksi suunnitelman mukaisesti. HEL konsernihallinnolta on pyydetty maksuvapaata lainalle 8120001919, jotta saadaan tarvittavat korjaukset tehdyksi ja aloitettua Villa Lill Kallvikin peruskorjaus. Taiteilijatalossa tullaan ottamaan kaikki mahdolliset säästökeinot käyttöön alkuvuoden aikana talouden tasapainottamiseksi ja toimintaa tehostetaan kestäväällä tavalla taloutta eheyttäväksi.”

Säätiön ilmoituksen mukaan vuosittaisista korjauksista on jouduttu tinkimään ja ne on teetetty vähimmäistasoisesti, jotta säätiön vuokrataso on saatu pysymään kohtuullisella tasolla. Säätiössä on tunnustettu, että asuintalon ikääntyessä sen peruskorjaustarve lähestyy, mutta säätiö ei ole vielä ryhtynyt varautumaan tähän. Myöskään vuonna 2036 alkavan tontinvuokran maksun huomioimista ei ole suunniteltu.

Säätiön taloudellinen tilanne on ollut heikko pitkään. Vuonna 2019 talouden vakauttamiseksi myönnetyn talousarviolainan yhteydessä säätiöltä saatiin myös laskelmat tarvittavista vuokrankorotuksista tuleville vuosille säätiön maksukyvyyn ylläpitämiseksi, mutta niitä ei ole täysimääräisesti toteutettu (liite 8).

Vuosittaiset vuokra- ja käyttökorvaustulot kattavat hoitokulujen lisäksi melkein lainanhoitokulut, mutta nyt esimerkiksi toista alkuperäistä primäärilainan lyhennystä ei voida suorittaa aikataulussa ja siihen on haettu lykkäystä. Lyhennysvapaa mahdollistaisi säätiön ilmoituksen mukaan tiettyjen, välttämättömien vuosikorjausten tekemisen.

Säätiön sääntömääräinen vuosikokous pidettiin 2.3.2023. Kokouksessa vahvistettiin vuoden 2023 talousarvio (liite 2), johon sisältyy 10 % vuokran korotus 1.5.2023 alkaen. Pidempi aikaista talouden tervehdyttämisuunnitelmaa ei kuitenkaan hyväksytty vuosikokouksessa (liitteet 4 ja 5).

Säätiölle laaditun vuoden 2023 kassavirtalaskelman mukaan kassavarat kääntyvät negatiivisiksi toukokuussa 2023, mikäli lainoja lyhennetään lainaehtojen mukaisina eräpäivinä.

Säätiön toiminnasta ja taloudesta on tehty kaupungin sisäisen tarkastuksen toimesta erillinen selvitys (liite 6).

Villa Lill Kallvik ja Taiteen Vuoksi ry

Säätiön ja Taiteen Vuoksi ry:n (perustettu vuonna 2005) välillä on solmittu vuokrasopimus Villa Lill Kallvikin alakerran tiloista vuodesta 2008



alkaen. Vuokrattua tilaa voidaan käyttää taiteilijatalon sisäiseen taiteelliseen toimintaan ja juhlatapahtumiin sekä yleisölle kohdistuviin taide-tapahtumiin. Tiloja voidaan vuokrata myös ulkopuolisille vastaavanlais-ta toimintaa varten.

Sopimuksen mukaan Taiteen Vuoksi ry käyttää keräämänsä vuokraus-tulot sääntöjensä määrittämiin tarkoituksiin ja toimittaa selvityksen tästä vuosittain säätiön hallitukselle.

Vuosivuokra on 240 euroa. Säätiöltä saadun tiedon mukaan yhdistys ei ole maksanut tätä vuosivuokraa säätiölle eikä yhdistys ole antanut vuo-sittain sopimuksen mukaista selvitystä keräämistään vuokraustuloista säätiön hallitukselle.

Helsingin kaupunki myönsi Taiteen Vuoksi ry:lle avustuksia yhteensä 7 000 euroa vuosina 2018–2020. Säätiö myönsi Taiteen vuoksi ry:lle avustusta 2 000 euroa vuonna 2018 ja 3 000 euroa vuonna 2020.

#### Säätiön omistajastrategia

Säätiön omistajastrategiaa päivitettiin kaupunginhallituksen päätöksellä 27.2.2023, 132 § (liite 7). Säätiön tehtävästä kaupunkikonsernissa ja omistajuuslinjauksesta todetaan muun muassa, että

- Säätiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, mutta kokonaistuottojen ja -kulujen sekä investointien on oltava tasapainossa
- Kaupungin määräysvalta säätiössä säilytetään entisellään tai kiin-teistökanta yhdistetään isommaksi kokonaisuudeksi, jos se on pe-rusteltua

Kaupungin omistajastrategisten tavoitetilan ja kehittämislinjauksien mukaan

- säätiön toiminnan tavoitteena ovat kohtuuhintaiset vuokrat, joiden määrittelyssä otetaan huomioon peruskorjaus- ym. kustannukset;
- Säätiö kehittää toimintaansa nykyisen toimintamallin pohjalta ja toi-minta jatkuu pääperiaatteiltaan entisellään pitäen kiinteistöjen tilat haluttuina; sekä
- säätiö varmistaa taloudelliset toimintaedellytyksensä pitkäjänteisellä ja suunnitelmallisella toiminnalla.

#### Lainan lyhennysvapaahakemus liitteineen

Säätiön lyhennysvapaahakemus ja sen liite ovat liitteinä 4 ja 5.



Säätiö hakee lyhennysvapaata maaliskuussa 2002 myönnettyyn rakentamisaikaisen lainan (nro 8120001919) vuonna 2023 erääntyviin touko- ja marraskuun yhteensä n. 127 000 euron lyhennyseriin siten, että laina-aika ei pitene vaan annuiteettierät lasketaan uudelleen nykyisen laina-ajan puitteissa. Muiden lainojen lyhennykset sekä ao. lainojen korot laskutetaan normaalisti lyhennysvapaan aikana. Kaupungin velan yleisten ehtojen (Khs 20.4.2015) mukaisesti kaupungin myöntämä laina eräännyy maksettavaksi kaupungin kirjallisesta vaatimuksesta, jos velallinen laiminlyö pääoman, koron, viivästyskoron tai lisäkoron maksamisen eräpäivänä, ja maksu on viivästynyt vähintään kuusi kuukautta ja on (eräännyttämishetkellä) edelleen olennaisissa määrissä suorittamatta.

Vuoden 2019 talouden vakauttamislainan tavoin säätiön nyt hakeman lyhennysvapaan on tarkoitus turvata säätiön maksukyky ja mahdollistaa välttämättömät korjaukset.

Säätiö toteaa, että sen säätiön säännöt velvoittavat pitämään vuokrat kohtuullisina, mutta samalla säätiön on myös huolehdittava kiinteistöistä ja lainanlyhennyksistä. Säätiö on päätenyt kustannusten nousun vuoksi nostamaan vuokraa, joka korotuksen jälkeen on 13,86 €/m<sup>2</sup>.

Säätiön hallituksen laskelma talouden tasapainottamiseksi edellyttäisi vuokrien nostoa vielä seuraaville vuosille, mikä ei kuitenkaan ole säätiön mukaan mahdollista asukkaiden tulotaso huomioon ottaen. Hallituksen laskelmassa ei kuitenkaan ole vielä huomioitu kaikkia tulevien vuosien kustannuksia, esim. vuonna 2036 alkavaa tontinvuokraa. Lisäksi säätiö on tunnistanut asuintalon peruskorjaustarpeen lähestyvän.

Säätiön hallitus on todennut, että sen käytettävissä olevilla keinoilla ei pystytä toteuttamaan sekä kestäväää kiinteistön ja taloudenhoitoa että säätiön sääntöjen mukaista kohtuuhintaista vuokratasoa, ja että nyt haettavalla lainajärjestelyllä pyritään samaan aikaisää säätiön tulevaisuuden suunnitteluun, jota säätiön hallitus toivoo tehtävän yhteistyössä kaupungin kanssa.

Säätiön taloudellinen asema edellyttää toukokuussa erääntyvän lainaerän osalta lyhennysvapaan myöntämistä. Lyhennysvapaa on kaupungin näkökulmasta perusteltu sen mahdollistaessa säätiön asuntoomaisuuden järjestelemistä koskevan selvityksen käynnistämisen. Säätiö on hakenut lyhennysvapaata myös marraskuussa 2023 erääntyvään lainanlyhennykseen. Lyhennysvapaatarve on hyvin mahdollisesti olemassa marraskuussakin, mutta kyseitä erää koskevaa lyhennysvapaata ei ole kaupungin kannalta perusteltua myöntää tässä vaiheessa. Sen sijaan asia on perusteltua käsitellä tarvittaessa erikseen syksyllä 2023, jolloin asiaa voidaan arvioida ottaen huomioon käynnistettävään selvi-



tyksen sen hetkinen vaihe ja siihen mennessä muodostunut käsitys selvityksen perusteella tehtävistä toimenpide-ehdotuksista.

### Kaupungin asunto-omaisuuden järjestäminen

Helsingin kaupungin tahtotilana on ollut järjestää ja keskittää asunto-omaisuuttaan tarkoituksenmukaisella ja tehokkaalla tavalla osaksi kaupunkikonsernia. Mm. kaupunginvaltuuston 29.4.2009 hyväksymässä strategiaohjelmassa asetettiin tavoitteeksi kaupungin omistamien asuin-kiinteistöyhtiöiden yhdistäminen ja tehokkaamman hallinnon selvittäminen.

Tämän linjauksen seurauksena kaupunginvaltuusto mm. päätti 20.10.2010, 230 §, että kaupungin omistamat aravarahoitteiset asuin-kiinteistöyhtiöt sulautetaan perustettavaan uuteen asuin-kiinteistöyhtiöön, Helsingin kaupungin asunnot Oy:hyn. Päätöksessä myös mm. linjattiin, että uuden pääomayhtiön tehtäväksi tulee vastata kaupungin omistajaohjauksen mukaisesti valtion tuella rahoitettujen kaupungin aravavuokratulojen hallinnosta. Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot on sulautunut Helsingin kaupungin asunnot Oy:hyn vuoden 2014 alusta lukien kaupunginhallituksen 27.5.2013 päätöksen mukaisesti.

Konsernijaosto käsitteli 11.3.2013, 52 §, asunto-omaisuuden järjestämisen jatkoselvitystä antaen samalla kehotuksia kaupungin asunto-omaisuuden järjestämiseksi, mm. että Helsingin kaupungin tavoitteena on järjestää ja keskittää kaupungin asunto-omaisuutta tarkoituksenmukaisella ja tehokkaalla tavalla osaksi kaupunkikonsernia. Päätöksen perusteluissa todettiin kaupungin tahtotila ryhmitellä asunto-omaisuuden selkeyttämiseksi vapaarahoitteiset asunnot ja ara-asunnot omiksi kokonaisuusikseen. Ryhmittelyssä olennaista on se, että vapaarahoitteisten asuntojen vuokraus tulee kattaa vuokrauksesta aiheutuvat kulut, kun taas Ara-vuokra-asunnoista perittävistä vuokrista säädetään korkotukilain (604/2001) 13 §:ssä ja aravarajoituslain (1190/1993) 7 §:ssä, jotka vastaavat sisällöllisesti toisiaan. Aravarajoitus- ja korkotukilakien sekä tiettyjen erityisryhmäavustusten mukaan tuetuissa vuokra-asunnoissa sovelletaan lakia yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokra-asunnoissa (vuokralaisdemokratia).

Konsernijaoston 2013 päätöksen mukaisesti on viimeisen kymmenen vuoden aikana toteutettu kaupungin omistamien lyhyen korkotuen yhtiöiden liittäminen Kiinteistö Oy Auroranlinnaan vuonna 2015, 400-vuotiskotisäätiön purkautuminen vuonna 2018, Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Korkotukiasuntojen liittäminen Kiinteistö Oy Auroranlinnaan vuonna 2020 sekä Oy Asuntohankinta Ab:n jakautuminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:hyn ja Kiinteistö Oy Auroranlinnaan





vuonna 2022. Konsernijaoston päätöstä edelsi myös Kiinteistö Oy Ruskeapuiston jakautuminen vuonna 2012.

### Säätiön toiminnan ja aseman tarkastelu

Säätiön sääntöjen mukaan säätiön tarkoituksena on edistää eri alojen helsinkiläisten taiteilijoiden elinolosuhteita osoittamalla heille pysyvästi kohtuuvuokraisia, vapaarahoitteisia asuntoja. Ottaen huomioon myös säätiön omistajastrategiset kehittämissuunnitelmat säätiön tulee järjestellä toimintansa ja asuntojen vuokrataso niin, että sen kokonaistuotot ja -kulut sekä investoinnit ovat tasapainossa. Tämä edellyttää vuosittaisten käyttökulujen kattamisen lisäksi myös varautumista tuleviin peruskorjauksiin sekä vuodesta 2036 maksettavaksi tulevaan tontinvuokraan. Vuokrataso on em. reunaehdoin määriteltävä kohtuulliseksi, mutta muilta osin vuokraus tulee tapahtua säätiön sääntöjen mukaisesti eri alojen taiteilijoille, ja sinänsä vuokralaisten tulotaso ei voi vaikuttaa vuokratason eikä ole näin verrattavissa ARA-vuokra-asumiseen.

Säätiön hallitus on hyväksynyt tarvittavan vuokrankorotuksen vuodelle 2023, mutta muista talouden tasapainottamiseksi välttämättömistä toimenpiteistä ei ole päätetty. Säätiön hallitus on kyllä tunnistanut tarpeen pitkän aikavälin taloudelliselle ja toiminnan tarkastelulle, ja toivonut sitä tehtävän yhteistyössä kaupungin kanssa.

Säätiö on yhden asuinrakennuksen ja juhlatilavillan vuokranantajana pieni yksikkö, jonka osalta on syytä arvioida säätiön omaisuuden ylläpitämiseksi ja kehittämiseksi tarvittavien hallinnollisten ja kiinteistöhoitollisten prosessien ja resurssien tarkoituksenmukaista organisoimista, jotta taloudellinen tasapaino saadaan ylläpidettyä vuokria kuitenkaan kohtuuttomasti nostamatta. Isompaan yksikköön kuulumisen voidaan odottaa tuovan merkittäviä hallinnollisia ja kiinteistöhoitollisia säästöjä sekä mahdollistaa osaamisen ja resurssien keskittämisen, mikä olisi kokonaisuutena säätiön vuokralaisten etu vuokratason maltillisena säilymisen kannalta.

Tämän johdosta on katsottu tarkoituksenmukaisesti käynnistää säätiön ja kaupungin yhteisvalmisteluna selvitys säätiön toiminnan ja talouden tarkastelusta toimenpide-ehdotuksineen. Kaupungin lähtökohtana selvityksessä on omistajastrategian mukainen säätiön asunto-omaisuuden keskittäminen osaksi suurempaa kokonaisuutta.

Säätiön toiminnan järjestämisessä on edelleen tunnistettu, että Villa Lill Kallvikin vuokran määrä vaikuttaa villan kuluihin nähden aivan riittämättömältä, minkä lisäksi vaikuttaa siltä, että sitä ei ole peritty ainakaan viime vuosina lainkaan. Tämän johdosta säätiön hallituksen tulee varmistaa säätiön ja Taiteen Vuoksi ry:n välisen Villa Lill Kallvikin vuokra-



sopimuksen ajanmukaisuus ja huolehtia, että vuokranmaksu saatetaan ajan tasalle ja että se tapahtuu jatkossa sopimuksen mukaisesti.

#### Valtiontuki ja kuntalain 129 §

Kuntalain 129 §:n 1 momentin mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädettyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Kaupungin määräysvallassa oleva Helsingin kaupungin 450-vuotis-taiteilijatalosäätiö sr on velvollinen noudattamaan toiminnassaan kaupungin konserniohjetta ja kaupungin antamaa konserniohjausta. Kaupungin talouden tunnuslukujen perusteella arvioituna voidaan todeta, että kaupungin lakisääteisten tehtävien hoitamisen tai talouden ei erittäin varovaisestikaan arvioituna voida katsoa vaarantuvan säätiölle myönnettävän lainan lyhennysvaipan johdosta.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) mukaan jäsenvaltion myöntämä tai 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.

Helsingin kaupungin 450-vuotis-taiteilijatalosäätiö sr tarjoaa palveluita vuokraamalla vapaarahoitteisia asuntoja helsinkiläisille taiteilijoille. Täten Helsingin kaupungin 450-vuotis-taiteilijatalosäätiö sr on yritys SEUT 107(1) artiklan mukaisessa tarkoituksessa (Komission tiedonanto valtioneuvoston käsitteestä 2016/C 262/01, kohta 12).

Helsingin kaupungin 450-vuotis-taiteilijatalosäätiö sr:lle myönnetty tuki on myönnetty sellaista toimintaa varten, joka palvelee ensisijaisesti paikallisia asiakkaita ja joka ei todennäköisesti houkuttele asiakkaita muista EU:n jäsenvaltioista. Säätiön toiminta rajoittuu yhteen kerrostaloasuinrakennukseen ja huvilaan Helsingin Vuosaarella. Taiteilijatalon asuntoja vuokrataan helsinkiläisille eri alojen taiteilijoille ja valintakriteerit ovat taiteelliset. Helsingin kaupungin 450-vuotis-taiteilijatalosäätiö sr:n toiminta on rajattua ja tuen vaikutus rajat ylittäviin investointeihin tai sijoittautumisen edellytyksiin on ainoastaan marginaalinen. (Komission tiedonanto valtioneuvoston käsitteestä 2016/C 262/01, kohta 196). Tuki ei täten kuulu valtioneuvoston sääntöjen soveltamisalaan.

#### Lopuksi

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 kohdan mukaisesti kaupunginhallitus vastaa konserniohjauksen ja -valvonnan järjestämisestä sekä asettaa



29.05.2023

yhteisöille ja säätiöille, joissa kaupungilla on määräysvaltaa, tavoitteita sekä seuraa niiden toteutumista.

Edelleen hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 13 kohdan mukaisesti kaupunginhallitus päättää lainojen myöntämisestä. Lainaehtojen muutoksista päättää se, joka on lainan myöntänyt.

Päätös on valmisteltu yhteistyössä talous- ja suunnitteluosaston sekä oikeuspalveluiden kanssa.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

Pipsa Kotamäki, rahoitussihteeri, puhelin: 31036125  
pipsa.kotamaki(a)hel.fi  
Miia Aho, konsernilakimies, puhelin: 31036445  
miia.aho(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Vuoden 2022 tilinpäätös ja toimintakertomus
- 2 Vuoden 2023 talousarvio
- 3 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 4 Säätiön lyhennysvapaahakemus
- 5 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 6 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 7 Helsingin kaupungin 450-vuotis-taiteilijatalosäätiö sr omistajastrategia
- 8 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Otteet**

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Esitusteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia