



29.01.2024

Asia/9

§ 8

Helsingin kaupungin 450-vuotistaiteilijatalosäätiö sr:n toimintaa ja taloutta koskeva selvitys

HEL 2023-005371 T 02 05 03 00

Päätös

Konsernijaosto merkitsi tiedoksi kaupunginhallituksen 29.5.2023, § 354 päätöksen mukaisen selvityksen koskien Helsingin kaupungin 450-vuotistaiteilijatalosäätiö sr asunto-omaisuuden ja toiminnan järjestämistä osaksi suurempaa kokonaisuutta omistajastrategian mukaisesti sekä Villa Lill Kallvikin vuokrausta.

Lisäksi konsernijaosto edellytti säätiön hallitusta tarkastelemaan jatkuvasti toimintansa ja hallintonsa kustannustehokkuutta, tekemään riittävät vuokrankorotukset asuinrakennuksen ja villan osalta sekä muut tarvittavat toimenpiteet säätiölain mukaisen varainhoidon suunnitelmallisuuden varmistamiseksi, jotta jatkossa toteutuu omistajastrategian mukainen säätiön kokonaistuottojen ja -kulujen sekä investointien tasapaino siten, ettei säätiö vuodesta 2025 lähtien tarvitse talouden tasapainottamiseen kaupungin tukitoimenpiteitä (pois lukien säätiön sääntöjen mukainen määräaikainen maanvuokran vastikkeettomuus).

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Miia Aho, konsernilakimies, puhelin: 310 36445
mii.aho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Helsingin kaupungin 450-vuotis-taiteilijatalosäätiö sr omistajastrategia
- 2 Tilinpäätös ja toimintakertomus 2022
- 3 Vuoden 2023 talousarvio
- 4 Talouslaskelmat 2023-2030, säätiö
- 5 Talouslaskelmat 2023-2030, pelkkä villa
- 6 Talouslaskelmat 2023-2030, pelkkä asuinrakennus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Säätiö

Otteen liitteet
Esitysteksti



29.01.2024

Asia/9

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupungin 450-vuotis-taiteilijatalosäätiö sr

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 Vuosaareissa 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 taiteilijoille erilaisiin tarkoituksiin kuten asunnoiksi. Lisäksi säätiö vuokraa autopaikkoja ja saunatiloja. Vuokraus toteutetaan niin, että säätiön asiamies käy läpi vapaamuotoiset vuokralaishakemukset ja esittelee ne hallituksen puheenjohtajalle, joka päättää vuokralaisvalinnasta taiteellisin kriteerein.

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.

Säätiön omistajastrategia

Säätiön omistajastrategiaa päivitettiin kaupunginhallituksen päätöksellä 27.2.2023, 132 § (liite 1). Säätiön tehtävästä kaupunkikonsernissa ja omistajuuslinjauksesta todetaan muun muassa, että

- säätiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, mutta kokonaistuottojen ja -kulujen sekä investointien on oltava tasapainossa, sekä



- kaupungin määräysvalta säätiössä säilytetään entisellään tai kiinteistökanta yhdistetään isommaksi kokonaisuudeksi, jos se on perusteltua.

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 toiminta jatkuu pääperiaatteiltaan entisellään pitäen kiinteistöjen tilat haluttuina; sekä
- säätiö varmistaa taloudelliset toimintaedellytyksensä pitkäjänteisellä ja suunnitelmallisella toiminnalla.

Säätiön rahoitus ja kaupungin tuki säätiölle

Kaupunginhallitus päätti 11.3.2002, § 367 yhteensä 4 372 886 euron suuruisen lainan myöntämisestä rakennettavan taiteilijatalon sekä vie-
reisellä tontilla sijaitsevan suojeltavan huvilan rakennus- ja peruskor-
jauskustannuksiin. Edelleen kaupunginhallitus päätti 18.11.2002, §
1483 kaupunginvaltuuston oikeuttamana 2 236 900 euron suuruisen li-
sälainan myöntämisestä. Kaupungin säätiölle myöntämien lainojen al-
kuperäinen yhteissumma oli 6 609 786 euroa ja joulukuussa 2023 jäl-
jellä oleva pääoma oli yhteensä 3 290 034,49 euroa.

Lisäksi kaupunginhallitus myönsi 24.6.2019, 481 § säätiölle taloudelli-
sen tilanteen tervehdyttämiseksi 100 000 euron suuruisen lainan. Laina
on maksettu lopullisesti pois 31.8.2023. Myöntäessään viimeksi maini-
tun lainan kaupunginhallitus edellytti, että ”konsernijaostolle tuodaan
syksyn 2019 aikana selvitys säätiön taloudellisesta tilanteesta (ml.
isännöintipalkkiot, remontit, hoitokustannusten kehitys) ja vuokralais-
demokratian toteutumisesta.”

Kaupunginhallituksen konsernijaosto merkitsi tiedoksi 4.11.2019, 107
§, selvityksen Helsingin kaupungin 450-vuotis-taiteilijatalosäätiö sr:n ta-
loudellisesta tilanteesta. Selvityksessä kumulatiivisen hoitoylijäämän
ennuste per 31.12.2022 oli 94 000 euroa.

Säätiön tilinpäätöksen per 31.12.2022 (liite 2) mukaan tilikauden 2022
tulos oli hoitomenojen osalta alijäämäinen (-77.958,54 euroa). Hoito-
vastikkeen kumulatiivinen ylijäämä oli 85.117,60 euroa, joten tilikaudel-
le 2023 siirtyi 7.159,06 euroa. Erotus vuonna 2019 konsernijaostolle
annetussa selvityksessä ennustettuun kumulatiiviseen hoitoylijäämään
oli noin 87 000 euroa.



Säätiölle on myönnetty vuosittain myös avustusta alun perin lähtökohdaisesti lainanlyhennyksiin ja korkoihin 50 000 euroa. Avustusta on maksettu sellaisen lainan lyhennykseen, josta määrätty osa on kohdistunut villan korjaamiseen. Vuosina 2022 ja 2023 avustus on kuitenkin ollut toiminta-avustus mm. vuokrankorotuspaineiden ja Villa Lill Kallvikin runsaiden huolto- ja korjaustoimien vuoksi.

Säätiöllä on asuinalueen sekä autopaikka-alueen maanvuokrasopimukset kaupungin kanssa. Säätiön perustamispäätöksen ja sääntöjen mukaisesti vuokra-ajasta 36 vuotta ovat vastikkeettomia. Asuinrakennusta koskevasta vuokrasopimuksesta, joka on myönnetty vapaarahoitteista asumista varten, vuokraa ei peritä ajalta 1.6.2001 - 31.5.2037. Autopaikoitusalueen maanvuokrasopimuksesta, joka on myönnetty yhteiskerhotilatarkoitukseen, vuokraa ei peritä ajalta 1.5.2005 - 30.4.2040. Maanvuokrien arvo vuonna 2023 oli yhteensä 61 675,16 euroa.

Ottaen huomioon avustus ja vastikkeettomat maanvuokrat kaupungin tuki säätiölle vuonna 2023 oli yhteensä 111 675,16 euroa (eli vajaat 20 % säätiön arvioiduista vuoden 2023 kokonaistuotoista).

Säätiön toiminnan ja talouden tilanne syksystä 2022 kevääseen 2023

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 täysimääräisesti toteutettu.

Säätiön vuoden 2022 ilmoituksen mukaan vuosittaisista korjauksista on jouduttu tinkimään ja ne on teetetty vähimmäistasoisesti, jotta säätiön vuokrataso on saatu pysymään kohtuullisella tasolla (vuonna 2022 12,60 euroa/ m²). Säätiössä on tunnistettu, että asuintalon ikääntyessä sen peruskorjaustarve lähestyy.

Vuoden 2023 alussa säätiön kassavirtaennuste vuodelle 2023 näytti negatiiviselta, ja säätiö laati pidempiaikaisen talouden tervehdyttämissuunnitelman.

Säätiön sääntömääräinen vuosikokous pidettiin 2.3.2023. Kokouksessa vahvistettiin vuoden 2023 talousarvio (liite 3), johon sisältyi 10 % vuokran korotus 1.5.2023 alkaen siten, että vuokra on 13,86 euroa/m². Pidempiaikaista talouden tervehdyttämissuunnitelmaa ei kuitenkaan hyväksytty vuosikokouksessa. Negatiivisen kassaennusteen johdosta säätiö pyysi kaupungilta lainanlyhennyksen lykkäystä.



Säätiön toiminnasta ja taloudesta on tehty konserniohjauksen pyynnöstä kaupungin sisäisen tarkastuksen erillinen selvitys keväällä 2023.

Säätiön lyhennysvapaahakemuksen käsittely keväällä 2023

Säätiö haki kaupungilta keväällä 2023 lyhennysvapaata vuonna 2002 myönnetyn rakentamisaikaisen lainan (nro 8120001919) touko- ja marraskuussa 2023 erääntyviin yhteensä n. 127 000 euron lyhennyseriini ehdolla, että laina-aika ei pitene vaan annuiteettierät lasketaan uudelleen nykyisen laina-ajan puitteissa. Muiden lainojen lyhennykset sekä ao. lainojen korot laskutetaan normaalisti lyhennysvapaan aikana.

Hakemus perustui säätiön vuoden 2023 kassavirtalaskelmaan, jonka mukaan säätiön kassavarat olisivat kääntyneet negatiivisiksi toukuussa 2023, mikäli lainoja olisi lyhennetty lainaehtojen mukaisina eräpäivinä. Vuosittaiset vuokra- ja käyttökorvaustulot kattavat hoitokulujen lisäksi melkein lainanhoitokulut, mutta keväällä 2023 selvisi, ettei esimerkiksi toista alkuperäisen primäärilainan lyhennystä voida suorittaa aikataulussa. Vuoden 2019 talouden vakauttamislainan tavoin tämän lyhennysvapaan oli tarkoitus turvata säätiön maksukyky sekä mahdollistaa säätiön rakennusten välttämättömät korjaukset.

Kaupunginhallituksen päätti 29.5.2023, § 354 myöntää lyhennysvapaata säätiön toukokuussa erääntyvälle lyhennykselle säätiön taloudellisen aseman perusteella. Samalla kaupunginhallitus kuitenkin totesi päätösperusteluissa, että vaikka lyhennysvapaatarve on hyvin mahdollisesti olemassa marraskuussakin 2023, niin kyseistä erää koskevaa lyhennysvapaata ei ole kaupungin kannalta perusteltua myöntää vielä tässä vaiheessa, vaan ensin käynnistetään säätiön asunto-omaisuuden järjestelemistä koskevan selvityksen tekeminen. Päätösperustelujen mukaan marraskuun lyhennysvapaa on perusteltua käsitellä tarvittaessa erikseen syksyllä 2023, jolloin asiaa voidaan arvioida ottaen huomioon käynnistettävän selvityksen sen hetkinen vaihe ja siihen mennessä muodostunut käsitys selvityksen perusteella tehtävistä toimenpideehdotuksista.

Lainan lyhennysvapaata koskevassa päätöksessään kaupunginhallitus kehotti lisäksi

- kaupunginkanslian hallinto-osaston oikeuspalveluita sekä talous- ja suunnitteluosastoa yhdessä säätiön kanssa laatimaan konsernijaostolle selvityksen, jossa tarkastellaan toimenpideehdotuksineen 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 tarkoituk-



senmukaisella 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.

Kaupunginhallituksen kehotuksen mukaisen selvityksen käynnistäminen

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti käynnistettiin kesällä 2023 selvitys seuraavista kokonaisuuksista:

- Säätiön keskipitkän aikavälin talouden tarkastelu ottaen huomioon erityisesti säätiön tosiasialliset mahdollisuudet PTS-korjausten rahoittamiseen sekä vuonna 2037 alkava maanvuokran maksu
- Säätiön toiminnan ja omaisuuden tarkoituksenmukainen sijoittaminen kaupunkikonsernissa kaupungin tavoitteet huomioiden
- Säätiön omaisuuden siirron ja/tai toiminnan hallinnollisen siirtämisen juridiset ja verotukselliset edellytykset

Valmistelutyöhön osallistuivat säätiön hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä sekä kaupunginkanslian oikeuspalveluiden lakimiehet ja konserniohjaus.

Säätiön keskipitkän aikavälin talouden 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, ja ettei säätiön talous keskipitkällä aikavälillä nojaa kaupungin tukiin ja/tai avustuksiin (pois lukien sääntömääräinen määrä-aikainen maanvuokran vastikkeettomuus). Tämä edellyttää tarvittavien asuinrakennuksen ja villan vuokrankorotusten tekemisen ja vuosittaisten käyttökulujen kattamisen lisäksi myös varautumista tuleviin peruskorjauksiin (PTS-korjaukset) asuinrakennuksen ja villan osalta sekä vuodesta 2037 eteenpäin maksettavaksi tulevaan maanvuokraan. Vapaarahoitteisessa vuokrauksessa vuokra ei määräydy vuokralaisen tulotason mukaan eikä se ole verrattavissa aravuokra-asumiseen.

Säätiö on päivittänyt talousennusteensa vuosille 2023–2030 (liitteet 4-6) siten, että niissä on huomioitu vuokrankorotukset, asuinrakennuksen ja villan PTS-korjaukset sekä kustannustason nousu.



Säätiö on hallituksen kokouksessaan 18.12.2023 hyväksynyt talousennusteen, jossa vuokrankorotukset ovat 7 % kahdelle seuraavalle vuodelle ja tämän jälkeen 2 % sitä seuraavina vuosina. Näin vuokra vuonna 2024 on 14,83 euroa/m² ja vuonna 2025 15,87 euroa /m². Hallituksen näkemyksen mukaan 7 %:n vuokrankorotus on säätiön toimintaedellytysten ja säätiön perustehtävän kannalta välttämätön. Edelleen hallituksen mukaan pitkän tähtäimen talousennusteen avulla voidaan huolehtia siitä, että kiinteistön hoito on kestävällä tasolla ja että säätiö pystyy suoriutumaan perustehtävästään. Edelleenkin vuokrat eivät täysin kata vuoden 2023 kustannustasoa eikä niihin sisälly mitään tuotto-odotuksia.

Vertailutietona Tilastokeskuksen (Q3/2023) mukaan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskivuokra on tällä hetkellä Helsingissä noin 22 euroa/m². Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) ylläpitämien ARA-rahoitteisten asuntojen vuokrataso ei ole suoraan verrattava vapaarahoitteisten asuntojen vuokratason kanssa.

Kaupunki on maksanut säätiölle vähintään 50 000 euron avustusta vuosittain yli 10 vuoden ajan, ja säätiö on sisällyttänyt tämän avustuksen myös tulevien vuosien talousennusteeseen. Vuodesta 2037 maksettavaksi tuleva maanvuokra on esitetty tyhjänä rivinä talousennusteessa.

Kaupungin avustuksen sisältävän talousennusteen vuosille 2023–2030 mukaan säätiöllä ei olisi tarvetta kaupungin lainan lyhennysvapaalla alkuperäisen hakemuksen mukaisesti.

Säätiön toiminnan lähtökohtana on omistajastrategian mukaan kuitenkin kokonaistuottojen ja -kulujen sekä investointien tasapaino, mikä edellyttää, että säätiön tulisi jatkossa kyetä itsenäisesti vastaamaan kaikista omista kuluistaan. Tämän mukaisesti tulisi säätiön taloutta edelleen tulevaisuudessa sopeuttaa niin, ettei kaupungin vuosittaista avustusta jatkossa enää tarvita. Olennaista on tehdä tarvittavat vuokrankorotukset talouden tasapainottamiseksi. Lisäksi säätiön talousennusteessa tulee sopivalla tavalla jatkossa laskennallisesti varautua myös tulevaan maanvuokran maksuun.

Lähtökohdat säätiön toiminnan ja/tai omaisuuden tarkoituksenmukaiseksi sijoittumiseksi kaupunkikonsernissa

Helsingin kaupunki on 2010-luvulta lähtien pyrkinyt järjestämään ja keskittämään asunto-omaisuuttaan. Tämän mukaisesti kaupunginvaltuusto mm. päätti 20.10.2010, 230 §, että kaupungin omistamat arava-rahoitteiset asuinkiinteistöyhtiöt sulautetaan perustettavaan uuteen asuinkiinteistöyhtiöön, Helsingin kaupungin asunnot Oy:hyn. Päätöksessä myös mm. linjattiin, että uuden pääomayhtiön tehtäväksi tulee



vastata kaupungin omistajaohjauksen mukaisesti valtion tuella rahoitet-
tujen kaupungin aravavuokratulojen hallinnosta.

Konsernijaosto käsitteli 11.3.2013, § 52 asunto-omaisuuden järjestämi-
sen jatkoselvitystä antaen samalla kehotuksia kaupungin asunto-
omaisuuden järjestämiseksi muun muassa, että Helsingin kaupungin
tavoitteena on järjestää ja keskittää kaupungin asunto-omaisuutta tar-
koituksenmukaisella ja tehokkaalla tavalla osaksi kaupunkikonsernia.
Päätöksen perusteluissa todettiin kaupungin tahtotila ryhmitellä asunto-
omaisuuden selkeyttämiseksi vapaarahoitteiset asunnot ja ara-asunnot
omiksi kokonaisuuksikseen.

Helsingin kaupungin 450-vuotistaiteilijatalosäätiö sr hallinnoi yhtä
asuinkerrostaloa ja villarakennusta. Kaupunginhallituksen kehotuksen
mukaisesti on jäljempänä kuvatussa selvityksessä arvioitu vaihtoehtoja,
joilla em. säätiön omaisuutta voitaisiin ylläpitää ja peruskorjata mahdol-
lisimman tarkoituksenmukaisesti ja kustannustehokkaasti. Näin pystyt-
täisiin turvaamaan myös vuokratason pysyminen maltillisena, mikä on
vuokralaisten etu.

Tarkastelujen lähtökohtana on ollut arvioida, millä juridisilla ja toimin-
nallisilla reunaehdoilla ja edellytyksillä säätiön toiminta (asuinrakennuk-
sen ylläpito ja korjaus sekä asuntojen vuokraaminen taiteilijoille) voitai-
siin toteuttaa osana tarkoituksenmukaista suurempaa hallinnollista ja
kiinteistönhoidollista organisaatiota, jolla on oman ison asunto-
omaisuuden ylläpidon kautta vankka osaaminen, organisaatio ja am-
mattitaito kiinteistönhoidossa ja korjaamisessa. Lisäksi on yleisesti tar-
kasteltu säätiön hallituksen tehtäviä ja varainhoidon suunnitelmallisuut-
ta.

Säätiön hallituksen tehtävät

Hallituksella on yleistöimivalta säätiössä, mikä tarkoittaa, että hallitus
huolehtii säätiön hallinnosta ja siitä, että säätiön toiminta järjestetään
asianmukaisesti tarkoituksen toteutumiseksi. Hallitus vastaa myös siitä,
että säätiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti
järjestetty.

Säätiölain mukaan säätiön johdon on huolellisesti toimien edistettävä
säätiön tarkoituksen toteutumista ja säätiön etua. Tämä koskee säätiön
kaikkea toimintaa. Huolellisuus päätöksenteossa tarkoittaa, että pää-
töksenteon tueksi on hankittu riittävät ja asianmukaiset tiedot, joihin on
perehdytty huolellisesti, ja että hallitus niiden perusteella tekee joh-
donmukaisen säätiön edun ja tarkoituksen mukaisen päätöksen mah-
dolliset esteellisyydet myös huomioiden.



Säätiölain mukaan säätiön varainhoidon on oltava suunnitelmallista. Varainhoitoon kuuluu säätiön toimintaan käytettävien varojen hoitamisen lisäksi säätiön sijoitustoiminta ja liiketoiminta (eli liiketoimintaan käytössä olevat varat). Hallituksen tehtävänä on huolehtia säätiölain mukaisesti varainhoidon suunnitelmallisuudesta. Tämä tarkoittaa esim. toiminnan käytössä olevien varojen osalta (kiinteä ja irtain omaisuus) muun muassa sitä, että omaisuus on tarkoitukseen sopivassa kunnossa, siitä on olemassa lyhyen ja pitkän aikavälin huolto- ja kunnossapitosuunnitelma ja sen korjausvelka on laadullisesti ja määrällisesti tunnistettu. Olennaista on tunnistaa eri omaisuuseriin liittyvät riskit ja velvoitteet.

Selvitetty vaihtoehdot

Säätiölain säännökset sekä säätiölle rekisteröidyt säännöt asettavat reunaehdoja säätiön omaisuuden ja/tai toiminnan tarkoituksenmukaisen järjestämisen vaihtoehtoja kartoittaessa. Keskeistä on toiminnan järjestäminen niin, että säätiön säännöissä määrättyä tarkoitusta voidaan toteuttaa.

Helsingin kaupungin 450-vuotistaiteilijatalosäätiön 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.

Jos säätiö ei voi toimia tarkoituksensa mukaisesti esimerkiksi taloudellisten edellytysten heikentymisen vuoksi, on arvioitava mahdollisuuksia muuttaa säätiön säännöissä määrättyä tarkoitusta. Vaihtoehtoisesti voidaan tarkastella edellytyksiä säätiön purkamiselle vapaaehtoisen selvitysmenettelyn kautta. Näissä vaihtoehdoissa olennaista olisi säätiön rakennusomaisuuden siirtäminen osaksi suurempaa kaupungin asunto-omaisuustoimijaa, jolla on laajemmat resurssit huolehtia omaisuuden käytölle asetetun tarkoituksen toteutumisesta kustannustehokkaasti.

Säätiölain 6 luvun mukaan säätiön tarkoitusta on muutettava, jos säätiön varojen käyttäminen sille määrättyyn tarkoitukseen on olosuhteiden muuttumisen vuoksi mahdotonta tai olennaisesti vaikeutunut, kokonaan tai huomattavalla osalla hyödytöntä tai lain vastaista. Säätiön tarkoitusta voidaan muuttaa, jos säätiön varojen käyttäminen sille määrättyyn tarkoitukseen on olosuhteiden muuttumisen vuoksi olennaisesti epätarkoituksenmukaista ja tarkoituksen muuttaminen on säätiön varojen tehokkaan ja tuloksellisen käytön edellytys. Säätiön tarkoituksesta määrätään säätiön säännöissä, joiden muuttamisesta päättää säätiön halli-



tus. Sääntöjen muuttamiselle on saatava Helsingin kaupungin suostumus.

Säätiölain 12 luvun mukaan säätiön purkaminen selvitysmenettelyn kautta on mahdollista siinä vaiheessa, kun säätiö ei enää voi toteuttaa sääntöjensä mukaista tarkoitustaan. Säätiölain mukaan säätiö voidaan asettaa selvitystilaan, jos se on perustettu määrättyjen edellytysten varaan ja tarkoitettuja edellytyksiä ei enää ole taikka jos sen varojen käyttäminen sille määrättyyn tarkoitukseen on mahdotonta tai olennaisesti vaikeutunut, kokonaan tai huomattavalta osalta hyödytöntä taikka lain vastaista eikä säätiön tarkoitusta voida muuttaa. Säätiörekisterikäytännössä säätiön varojen käyttö sille määrättyyn tarkoitukseen on katsottu mahdottomaksi tai vaikeutuvan olennaisesti esimerkiksi silloin, kun säätiön varallisuus on enintään säätiön perustamisen minimiperuspääomavaatimuksen verran (50 000 euroa). Lähtökohtaisesti purkupäätöksessä on kyettävä perustelevaan, miksi juuri kyseisen säätiön varojen katsotaan olevan niin vähäiset, että säätiön toiminnan jatkaminen on oleellisesti vaikeutunut tai käynyt mahdottomaksi.

Säätiön asuinrakennuksesta ja villasta hankitun ulkopuolinen arvion mukaan asuinrakennuksen ja villan velaton markkina-arvo on noin 11,9 miljoonaa. Ottaen huomioon säätiön omaisuuden markkina-arvo ja säätiön nykyiset velat on selvää, etteivät säätiön varat ole vähentyneet siinä määrin, että säätiön selvitystilaan asettamiselle olisi juridisia edellytyksiä, vaikka tämä olisi kaupunkikonsernin kannalta perusteltu ja tarkoituksenmukainen eteneminen ja linjassa myös kaupunginhallituksen kehotuksen kanssa. Myöskään säätiön tarkoituksen olennaiselle muuttamiselle taloudellisen tilanteen perusteella ei nähdä juridisia edellytyksiä.

Säätiön toiminnan tarkoituksenmukaista järjestämistä on tarkasteltu myös siitä näkökulmasta, että säätiö itse myisi oman rakennusomaisuutensa ja jäisi hallinnoimaan säätiölle näin muodostuvaa nettovarallisuutta. Tämän vaihtoehdon mukaisessa etenemisessä tulee tietysti ensin toteutua se, että säätiön hallitus on huolellisesti toimien säätiön tarkoituksen toteutumiseksi ja säätiön edun mukaisesti arvioinut tarkoituksenmukaiseksi rakennusomaisuutensa myynnin. Säätiörekisterin kanssa käytyjen alustavien keskustelun mukaan tämä toimenpide itsessään – huomioon ottaen myös säätiön jäljelle jäävä nettovarallisuus - ei vielä mahdollistaisi säätiön purkamista vaan käynnistäisi keskustelun, miten säätiön tarkoitusta voitaisiin toteuttaa jäljelle jäävällä nettovarallisuudella. Tämä saattaisi aiheuttaa tarpeen säätiön sääntöjen muuttamiselle, mutta suoraa perustetta säätiön selvitystilaan asettamiselle ei tässäkin tilanteessa olisi. Säätiö voisi esimerkiksi toteuttaa tarkoitustaan taiteilijoiden asuinoloja rahallisesti tukemalla. Tähän tarkasteluun liittyy myös muun muassa maanvuokraoikeudellisia ja verotuksellisia kysy-



myksiä, joita ei nyt ole tarkasteltu enempää, koska tätä vaihtoehtoa ei ole pidetty tarkoituksenmukaisena etenemiskeinoja kaupunkikonsernin kannalta.

Edelleen on tarkasteltu, olisiko säätiön hallinnon ja kiinteistönhoidon uudelleenjärjestely (ilman säätiön purkamista ja omaisuuden siirtämistä) tarkoituksenmukaista esimerkiksi siten, että säätiön hallinto ja kiinteistönhoito sijoitettaisiin osaksi isompaa kaupunkiorganisaation asunto-omaisuustoimijaa tarkoituksena varmistaa vuokratason pysymisen maltillisena vaarantamatta säätiön tarkoituksen toteutumista. Tämä toteutettaisiin siirtämällä kaupungin määräysvalta säätiössä valitulle toimijalle muuttamalla säätiön sääntöjen hallituksen nimeämisoikeutta tältä osin. Ammattitaitoinen asunto-omaisuustoimija pystyisi todennäköisesti tuomaan kustannustehokkuutta, oikea-aikaisuutta ja synergiaa kiinteistön-hoitoon ja peruskorjausten toteuttamiseen oman organisaationsa hyödyntämisen sekä kilpailutusosaamisen kautta. Säätiö eroaa kuitenkin organisaatiomuotona osakeyhtiönä toimivista kaupunkikonsernin asunto-omaisuustoimijoista, eikä niillä ole kokemusta säätiöiden hallinnon ja toiminnan järjestämisestä. Lisäksi tässä vaihtoehdossa on tunnistettu hankintaoikeudellisia haasteita. Edellä olevien näkökulmien vuosi tämän vaihtoehdon toteuttaminen ei todennäköisesti tuottaisi niitä synergiahyötyjä, joita sillä tavoiteltaisiin, eikä sitä ole sen vuoksi selvitetty enempää.

Vaihtoehtojen tarkastelussa on myös pohdittu sitä, että säätiö jatkaa nykyisellä toimintatavalla kuitenkin sillä kaupungin edellytyksellä, että jatkossa säätiö toimii taloudellisesti itsenäisesti. Käytännössä tämä edellyttää, että säätiö tekee riittävät vuokrankorotukset asuinrakennuksen ja villan osalta, tarkastelee jatkuvasti toimintansa ja hallintonsa kustannustehokkuutta sekä ryhtyy tarvittaviin toimenpiteisiin säätiölain mukaisen varainhoidon suunnitelmallisuuden varmistamiseksi säätiössä, jotta jatkossa toteutuu omistajastrategian mukainen säätiön kokonaistuottojen ja -kulujen sekä investointien tasapaino siten, ettei säätiö vuodesta 2025 lähtien tarvitse talouden tasapainottamiseen kaupungin tukitoimenpiteitä (pois lukien säätiön sääntöjen mukainen määräaikainen maanvuokran vastikkeettomuus). Säätiön tulee myös riittävän ajoissa varautua tulevien maanvuokrien maksamiseen. Tässä vaihtoehdossa kaupungin tulee myös hallitusjäseniä nimittäessään painottaa talouden ja kiinteistönhoidon ammattitaitoa ja kokemusta, jotta säätiön tarkoitusta vapaarahoitteisesta ja kohtuuhintaisesta asuntojen vuokraamisesta taiteilijoille voidaan täysimääräisesti toteuttaa ilman kaupungin enempiä tukitoimenpiteitä.

Villa Lill Kallvikin vuokraus



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 vastaavanlaista toimintaa varten. Sopimuksen mukaan Taiteen Vuoksi ry käyttää keräämänsä vuokraustulot sääntöjensä määrittämiin tarkoituksiin ja toimittaa selvityksen tästä vuosittain säätiön hallitukselle.

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

Keväällä 2023 säätiöltä saadun tiedon mukaan säätiö ei ollut perinyt eikä yhdistys ollut maksanut 240 euron vuosivuokraa säätiölle. Yhdistykseltä ei myöskään oltu pyydetty vuosittaista sopimuksen mukaista selvitystä keräämistään vuokraustuloista säätiön hallitukselle. Tämän johdosta kaupunginhallitus kehotti lainanlyhennystä koskevassa päätöksessään säätiötä saattamaan säätiön ja Taiteen Vuoksi ry:n välisen Villa Lill Kallvikin vuokrasopimuksen ajan tasalle sekä huolehtimaan siitä, että vuokranmaksu tapahtuu sovitusti.

Konsernijaoston kehotuksen mukaisesti säätiö neuvotteli syksyllä 2023 Taiteen Vuoksi ry:n kanssa uuden toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen, jonka mukaan vuosivuokra 1.12.2023 alkaen on 300 euroa. Lisäksi peritään kuukausittaiset vesi- ja sähkömaksut yhteensä 40 euroa. Vuokrasopimuksessa todetaan, että vuokraamalla Villa Lill Kallvikin alakerran tiloja Taiteen Vuoksi ry:lle toteutuu Helsingin kaupungin 450-vuotistaiteilijatalosäätiön pyrkimys ylläpitää yhteistyötä alueen toimijoiden ja kulttuurikentän kanssa. Villan tilojen aktiivisella käytöllä on positiivinen vaikutus alueen kulttuuritarjontaan ja talon turvallisuuteen.

Säätiön hallitus totesi kokouksessaan 18.12.2023, että säätiön nykyinen hallitus ei ole ollut tietoinen siitä, millä tavalla villan toiminta on aiemmin järjestetty ja miten kerhotilojen käyttöä on hallinnoitu. Nykyinen uusi vuokrasopimus on tehty väliaikaisena ratkaisuna, ja hallituksen tavoitteena on nyt selkiyttää tilannetta villan kulujen näkökulmasta ja villan käyttöä säätiön toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla. Kevään 2024 aikana hallitus neuvottelee taiteilijatalon asukkaiden, asunkastoimikunnan ja Taiteen Vuoksi ry:n kanssa miten toiminnat voidaan järjestää uudelleen niin että saavat tulot kattavat villan ylläpito-kustannukset. Nykyinen vuokrasopimus on irtisanottu päätymään 30.6.2024.



Selvityksen johtopäätökset ja toimenpide-ehdotus

Viimeisimmän talousennusteen 2023–2030 mukaan ja siinä esitetyillä reunaehdoilla säätiön hallitus on tehnyt oikeansuuntaisia toimenpiteitä saadakseen säätiön talouden tasapainoon. Erityisesti kaupungin vuosittaisen avustuksen poistumiseen tulee kiinnittää talouslaskelmissa huomiota. Olennaista on myös se, että säätiön talous pysyy tasapainossa ja jatkossa myös ilman kaupungin avustusta ja tukea. Saadun selvityksen mukaan säätiön hallitus on myös ryhtymässä toimenpiteisiin villan vuokrauksen uudistamiseksi.

Tehdyssä organisoitumisselvityksessä ja sen toimintavaihtoehtotarkastelussa on tunnistettu, ettei säätiön omaisuuden siirtämiselle osaksi toista kaupungin asunto-omaisuustoimijaa ole juridisia edellytyksiä säätiölain reunaehtojen vuoksi. Edelleen johtuen säätiömuodon ominaispiirteistä sekä hankintaoikeudellisista haasteista ei säätiön hallinnon siirtämisellä osaksi toista kaupungin asunto-omaisuustoimijaa saavuteta niitä tehokkuus- ja synergiaetuja, joita selvityksessä tavoitellaan.

Koska nämä kaupungin edun kannalta ensisijaisena pidetyt ja sellaisina selvitettyt toimintavaihtoehdot (säätiön purkaminen ja omaisuuden siirtäminen osaksi toista asunto-omaisuustoimijaa) eivät ole juridisesti toteuttamiskelpoisia, johtopäätöksenä ja toimintaehdotuksena on säätiön nykyisen toimintamallin jatkaminen samalla kuitenkin edellyttäen, että säätiö tekee riittävät vuokrankorotukset asuinrakennuksen ja villan osalta, tarkastelee jatkuvasti toimintansa ja hallintonsa kustannustehokkuutta sekä ryhtyy tarvittaviin toimenpiteisiin säätiölain mukaisen varainhoidon suunnitelmallisuuden varmistamiseksi säätiössä, jotta jatkossa toteutuu omistajastrategian mukainen säätiön kokonaistuottojen ja -kulujen sekä investointien tasapaino. Tarkoituksena on, että säätiö toimii jatkossa taloudellisesti itsenäisesti. Tämä tarkoittaa, että kaupunki ei enää myönnä säätiölle vuosittaista avustusta vuodesta 2025 lähtien ja säätiön tulee myös riittävän ajoissa varautua tulevien maanvuokrien maksamiseen. Villan vuokraus ulkopuolisille on myös määritettävä niin, että vuokrauksesta saatavilla tuloilla voidaan lähtökohtaisesti kattaa sen menot ja investoinnit.

Säätiön hallituksen on myös yhdessä isännöitsijän kanssa huolehdittava varainhoidon suunnitelmallisuudesta. Tämä tarkoittaa säätiön käyttöomaisuuden korvaus- ja lisäinvestointien oikea-aikaista suunnittelua sekä kunnossapitosuunnitelman päivittämistä, missä määritellään korjaustarpeet rakennusosittain, euromäärät ja toteuttamisajankohdat. Osana varainhoidon suunnitelmallisuutta on olennaista myös etukäteinen taloudellinen varautuminen tuleviin peruskorjauksiin.



29.01.2024

Asia/9

Säätiö hallinnoi yhtä asuinrakennusta, jossa on 52 asuntoa, sekä villarakennusta, mikä lähtökohtaisesti edellyttää säätiön hallitustyöskentelyssä käytännön työtettä ja ymmärrystä kiinteistönhoidollisista asioista. Kaupungin tulee jatkossa säätiön hallitusjäseniä nimittäessään painottaa talouden ja kiinteistönhoidon ammattitaitoa ja kokemusta, jotta säätiön tarkoitusta vapaarahoitteisesta ja kohtuuhintaisesta asuntojen vuokraamisesta taiteilijoille voidaan täysimääräisesti toteuttaa ilman kaupungin enempiä tukitoimenpiteitä.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Miia Aho, konsernilakimies, puhelin: 310 36445
mii.aho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Helsingin kaupungin 450-vuotis-taiteilijatalosäätiö sr omistajastrategia
- 2 Tilinpäätös ja toimintakertomus 2022
- 3 Vuoden 2023 talousarvio
- 4 Talouslaskelmat 2023-2030, säätiö
- 5 Talouslaskelmat 2023-2030, pelkkä villa
- 6 Talouslaskelmat 2023-2030, pelkkä asuinrakennus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Säätiö

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunginkanslia

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 29.05.2023 § 354

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

29.05.2023 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Jenni Rope

Esteellisyyden syy: yhteisöjääviys (hallintolain 28.1 § kohta 5)

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