



05.02.2024

Asia/10

§ 73

Lyhennysvapaan myöntäminen Kiinteistösaakeyhtiö Helsingin Kalliolalle

HEL 2024-000930 T 02 05 03 00

Päätös

Kaupunginhallitus myönsi Kiinteistösaakeyhtiö Helsingin Kalliolalle 15.4.2013, § 423 myöntämänsä lainaan kahdeksantoista kuukauden pituisen lyhennysvapaan, vuoden 2024 toukokuun ja marraskuun, sekä vuoden 2025 toukokuun lyhennyseriä koskien, laina-aikaa vastaavalla aikamäärällä pidentäen. Lainan numero on 3900001830 ja päätöstä koskevien lyhennyserien määrä on yhteensä 424 836,60 euroa. Muut lainaehdot pysyvät ennallaan.

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

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Keijo Härkönen, rahoitusasiantuntija, puhelin: 310 25656
keijo.harkonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hakemus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Kalliola on Kalliolan Settlementti ry:n pääosin omistama kiinteistöosakeyhtiö, joka omistaa osoitteessa Sturenkatu 11 sijaitsevan Kalliolan settlementitalon. Rakennuksen tontin omistaa Kalliolan Settlementti ry, joka on vuokrannut sen kiinteistöosakeyhtiölle. Talossa harjoitetaan Kalliolan kansalaisopiston toimintaa sekä muuta sosiaalista yhteisö-, kaupunki- ja kansalaistoimintaa.

Kaupunginhallitus myönsi 15.4.2013, § 423 Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Kalliolalle 5 000 000 euron suuruisen lainan Kalliolan settlementitalon talotekniikan peruskorjaamiseksi.

Pitkävaikutteiseen peruskorjausinvestointiin myönnetyn lainan lyhentäminen 15 vuoden laina-ajalla osoittautui yhtiölle liian haastavaksi. Kaupunginhallitus päätti 23.10.2017, § 950 myöntää Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Kalliolalle lyhennysvapaata 12 kuukauden ajaksi ja pidentää lainan laina-ajan 20 vuoden mittaiseksi.

Lisäksi Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Kalliolalle on myönnetty koronaepidemian yhteydessä heikentyneestä lainanhoitokyvystä johtuen lyhennysvapaata seuraavasti:

Rahoitusjohtaja myönsi, kaupunginhallituksen myöntämin valtuuksin, yhtiölle lyhennysvapaata kuuden kuukauden ajalle vuosina 2020 ja 2021 (12.5.2020, § 31 ja 21.5.2021, § 25), laina-aikaa vastaavalla aikamäärällä pidentäen. Edelleen kaupunginhallitus myönsi 1.11.2021, § 788 yhtiölle lyhennysvapaata 12 kuukauden ajaksi laina-aikaa vastaavalla aikamäärällä pidentäen.

Kaupunginhallitus myönsi 15.5.2023, § 310 Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Kalliolalle lyhennysvapaata kahdentoista kuukauden ajaksi laina-aikaa vastaavalla aikamäärällä pidentäen. Koronaepidemian heikentämät tulot eivät palautuneet ennalleen ja yhtiö varautui peruskorjauksen riitatapauksesta aiheutuviin lisäkuluihin.

Kiinteistöosakeyhtiön tulot koostuvat avustuksista, vuokratuotoista ja satunnaisista tilavarausten varaustuotoista. Yhtiö ei ole pystynyt kasvattamaan tulojaan yhtä nopeasti kuin yleinen kustannus- ja korkotason nousu on nostanut yhtiölle koituneita kustannuksia. Lisäksi yhtiön taloutta ovat rasittaneet vuoden 2023 aikana maksetut, peruskorjauksen riitatapaukseen liittyneet, lisäkulut. Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Kalliola hakee kaupungilta lyhennysvapaata vuoden 2024 ja toukokuun 2025 erääntyvien lyhennyserien osalta. Kalliolan Settlementti ry:n tarkoituksena on ratkaista taloudelliset ongelmansa kiinteistöä koskevin järjestelyin.



Kaupungin Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Kalliolalle myöntämän lainan pääoma on päätöksentekohetkellä 4 106 753,81 euroa ja lyhennysvapaa koskevat lyhennyserät ovat yhteensä 424 836,60 euroa.

Vakuustilanne

Kaupungin lainan vakuutena ovat ensisijaiset, yhteensä 6 000 000 euron arvoiset, kiinnitykset tontin vuokraoikeuteen. Kiinteistön velaton markkina-arvo on puolueettoman ammattiarvioitsijan 3.9.2021 tekemän, tuottoarvolaskentaan perustuvan arvion, mukaan 8 500 000 euroa. Koska kaupungin vakuudet ovat parhaalla etusijalla, kaupungin vakuusasema on turvattu.

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 talouden tunnuslukujen perusteella voidaan todeta, että kaupungin lakisääteisten tehtävien hoitamisen tai talouden ei erittäin varovaisestikaan arvioituna voida katsoa vaarantuvan Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Kalliolalle esitetyn lyhennysvapaan 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.

Lyhennysvapaa ja myönnetyn lyhennysvapaan kestoja vastaavan lainaajan pidennys sisältää korkotukea lainansaajille. Valtiontukiarvioinnissa on selvitettävä, harjoittavatko Kiinteistö Oy Helsingin Kalliola ja sen vuokralaiset valtiontukisäännösten mukaista taloudellista toimintaa. Kiinteistö Oy Helsingin Kalliola on Kalliolan Settlementti ry:n omistama kiinteistöosakeyhtiö. Kiinteistö Oy Helsingin Kalliola hallinnoi tonttia ja rakennusta, jolla on Kalliolan settlementitalo. Talossa harjoitetaan mm. Kalliolan kansalaisopiston toimintaa sekä muuta sosiaalista yhteisö-, kaupunki- ja kansalaistoimintaa. Kiinteistö Oy Helsingin Kalliolan antaman selvityksen mukaan kiinteistön tiloista noin 90 prosenttia on vuokrattu valtiosuuksilla rahoitettuun julkiseen koulutustoimintaan ja Sosiaali- ja terveystieteiden avustuskeskuksen (STEA:n) rahoittamaan ei-taloudelliseen järjestötoimintaan. Näin ollen lyhennysvapaa ja myönnetyn lyhennysvapaan kestoja vastaavan laina-ajan pidennyksen sisältämä korkotuki ei kuulu valtiontukisäännösten soveltamisalaan (komis-



05.02.2024

Asia/10

sion tiedonanto valtioneuvoston päätöksestä 2016/C 262/01, kohdat 28-29 ja 197).

Niiden tilojen osalta, joissa harjoitetaan valtiontukisäännösten mukaista taloudellista toimintaa, on varmistettava, että Kiinteistö Oy Helsingin Kalliolan Helsingin kaupungilta saama taloudellinen etu ei siirry kilpailuilla markkinoilla toimivien yritysten hyväksi. Tällaisessa tilanteessa kolmansille osapuolille vuokratuista tiloista tulee periä markkinahintais- ta vuokraa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Keijo Härkönen, rahoitusasiantuntija, puhelin: 310 25656
keijo.harkonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hakemus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhalli-
tus

Tiedoksi

Talous- ja suunnitteluosasto