



31.05.2021

Asia/9

**§ 411**

**V 16.6.2021 Tukutorin toimintojen järjestäminen**

HEL 2020-011787 T 00 00 00

**Päätös**

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää

- hyväksyä Tukutorin toiminnan, omaisuuden (pl. kiinteistöt ja maa-alueet) ja henkilöstön siirtämisen toimintaa välittömästi jatkavalle perustettavalle uudelle osakeyhtiölle niin, että kaupunki vuokraa perustettavalle yhtiölle sen toiminnassa tarvittavat rakennukset ja maa-alueet, sekä
- oikeuttaa kaupunginhallituksen päättämään Tukutorin toiminnan, omaisuuden (pl. kiinteistöt ja maa-alueet) ja henkilöstön siirtoon liittyvistä järjestelyistä.

Kaupunginhallitus vaatii uuden yhtiön varmistamaan yhdenvertaiset palvelut ja viestinnän molempien kotimaisten kielten osalta.

Samalla kaupunginhallitus kiirehtii Teurastamon hankesuunnitelman loppuunsaattamista ja Tukutorin Pakastamon investointipäätöstä.

**Käsittely**

Vastaehdotus:

Marcus Rantala: Uusi kolmas kappale osioon "lopuksi":

"Kaupunginhallitus vaatii uuden yhtiön varmistamaan yhdenvertaiset palvelut ja viestinnän molempien kotimaisten kielten osalta."

Kannattaja: Daniel Sazonov

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti Marcus Rantalan vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Pia Pakarinen: Lisäys: Samalla kaupunginhallitus kiirehtii Teurastamon hankesuunnitelman loppuunsaattamista ja Tukutorin Pakastamon investointipäätöstä.

Kannattaja: Daniel Sazonov



31.05.2021

Asia/9

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti Pia Pakarisen vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Veronika Honkasalo: Lisätään päätösesitykseen:

Erityistä huomiota kiinnitetään yritysten toimintaedellytyksiin, siirtyvän henkilökunnan työehtojen turvaamiseen sekä kunnan demokraattisen ohjauksen toteutumiseen.

Kannattaja: Anna Vuorjoki

Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Veronika Honkasalon vastaehdotuksen mukaisesti muutetuna

Jaa-äännet: 10

Otto Meri, Pia Pakarinen, Marcus Rantala, Wille Rydman, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Reetta Vanhanen, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Ozan Yanar

Ei-äännet: 5

Veronika Honkasalo, Mika Raatikainen, Nasima Razmyar, Tomi Sevander, Anna Vuorjoki

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 10 - 5.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Atte Malmström, konserniohjauksen päällikkö, puhelin: 310 3346844  
atte.malmstrom(a)hel.fi

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

**Liitteet**

- 1 Tukkutorin liiketoimintamalliselvitys 2019
- 2 Tukkutorin ja Helsingin Leijonan yhdistämiselvitys kevät 2020
- 3 Tukkutorin ja Helsingin Leijonan yhdistämiselvitys kevät 2020 täydennys
- 4 Tukkutorin ja Helsingin Leijonan yhdistämiselvitys syksy 2020
- 5 Hankinta- ja valtiontukioikeudellinen selvitys
- 6 Torikorttelit\_opit\_yhteenveto
- 7 Kauppahinnan analyysi
- 8 Yhtiöjärjestysluonnos
- 9 Perustamissopimusluonnos



31.05.2021

Asia/9

- 10 Liiketoiminnan luovutussopimusluonnos  
11 Siirtoneuvottelupöytäkirja  
12 Kaupunkiympäristön toimialan henkilöstötoimikunnan lausunto  
20.4.2021  
13 Uuden yhtiö talouslaskelma  
14 Omistajastrategialuonnos  
15 Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Helsingin Leijona Oy

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Esitysehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää

- hyväksyä Tukkutorin toiminnan, omaisuuden (pl. kiinteistöt ja maa-alueet) ja henkilöstön siirtämisen toimintaa välittömästi jatkavalle perustettavalle uudelle osakeyhtiölle niin, että kaupunki vuokraa perustettavalle yhtiölle sen toiminnassa tarvittavat rakennukset ja maa-alueet, sekä
- oikeuttaa kaupunginhallituksen päättämään Tukkutorin toiminnan, omaisuuden (pl. kiinteistöt ja maa-alueet) ja henkilöstön siirtoon liittyvistä järjestelyistä.

## Tiivistelmä

Tässä esityksessä ja sen liitteissä ”Tukkutori” tarkoittaa kaupunkiympäristön toimialan Tukkutori-yksikköä, joka hallinnoi ja ylläpitää Tukkutori-alueen lisäksi Teurastamoa, kauppahalleja ja toreja, Sörnäisten tukkua-alueita, Vihertukkutoria, Pakastamoa, Katariinankadun varastoa sekä pieniä toreja ja aukioita, joilla on myyntitoimintaa.

”Helsingin Leijona” tarkoittaa Helsingin Leijona Oy:n nykyistä toimintaa.

Tukkutorin ja Helsingin Leijonan toimintaa jatkamaan perustettavasta yhtiöstä käytetään työnimeä ”Helsingin kaupunkitilat Oy” ja/tai ”yhtiö”. Yhtiön toiminimeä tarkennetaan tarpeen mukaan perustamisen ja yhtiön toiminnan järjestämisen edetessä.



Helsingin kaupungin voimassaolevan kaupunkistrategian 2017–2021 mukaan Helsinki on monipuolinen ja kansainvälisesti vetovoimainen kulttuuri-, urheilu- ja tapahtumakaupunki. Elinkeinopolitiikan painopisteiksi on strategiassa määritelty kansainvälisesti houkutteleva Helsinki, osaavan työvoiman kaupunki sekä alusta uudelle ja kasvavalle liiketoiminnalle. Strategisena tavoitteena on olla myös omaleimaisten kaupunginosien summa, asukkaidensa, yrittäjiensä ja vierailijoidensa muodostama urbaani yhteisöllinen kokonaisuus. Tämän ja elinkeinopoliittisten tehtäviensä toteuttamiseksi kaupunki haluaa jatkossa panostaa entistä enemmän urbaanien kaupunkialueiden, kuten torien, kauppahallien ja Tukkutorin, kehittämiseen sekä suojeltujen keskustarakennusten arvon mukaiseen hyödyntämiseen. Pyrkimyksenä on erityisesti kaupungin vetovoimaisuuden ja elinvoimaisuuden tukeminen ja kehittäminen kulttuurihistoriallisesti merkittävässä kaupunkiympäristöissä ja -rakennuksissa niiden suojeluarvot huomioiden. Tätä kautta rakennukset ja alueet tuottavat myös lisäarvoa ja taloudellista toimeliaisuutta ympärilleen, sekä laajemmin Helsinkiin. Lisäksi Kalasatamassa sijaitsevaa Tukkutorin ja Teurastamon aluetta on tarkoitus kehittää perinteisen tukkutoritoiminnan ohella uutta luovaksi urbaanin ravitsemus- ja tapahtumatoiminnan keskuksiksi, sekä tukea alueelle jo kehittynyttä ekosysteemiä.

Edellä mainittujen tavoitteiden toteuttamiseksi on valmisteltu Tukkutorin ja Helsingin Leijona Oy:n toimintojen yhdistäminen uuteen perustettavaan yhtiöön. Toimintojen yhdistämisen arvioidaan mahdollistavan nykyistäkin vaikuttavamman ja kaupungin tavoitteita paremmin edistävän kokonaisuuden muodostamisen. Helsingin Leijonan ja Tukkutorin toimintojen välillä on synergioita, joita voidaan yhdistämällä saavuttaa. Lisäksi toimintojen yhdistäminen lisää toiminnan taloudellista läpinäkyvyyttä.

Uuden yhtiön toimintaa ohjaa kaupungin sille asettamien tavoitteiden mukaisten palvelukonseptien kehittäminen ja ylläpitäminen Torikorttelien ja Tukkutorin alueilla, minkä puitteissa yhtiö kehittää vetovoimaista ja elinvoimaista kaupunkialueiden toimintaa.

Järjestelyn kohteena olevilla rakennuksilla ja niitä ympäröivillä kaupunkialueilla on keskeinen merkitys kaupungin toimialan mukaisten tehtävien ja kaupunkistrategiaan kirjattujen tavoitteiden toteutumisen kannalta.

Tukkutorin toiminta, omaisuus ja henkilöstö (pl. kiinteistöt ja maa-alueet) luovutetaan kokonaisuudessaan toimintaa jatkavalle uudelle perustettavalle yhtiölle. Tukkutorin henkilöstö siirtyy uuteen yhtiöön ns. vanhoina työntekijöinä liikkeenluovutuksen periaatetta noudattaen.



Toimintojen yhdistämisen yhteydessä Helsingin Leijona sulautetaan yhtiöön, jolloin myös Helsingin Leijonan henkilöstö siirtyy uuteen yhtiöön ns. vanhoina työntekijöinä. Aikataulullisesti yhdistämisprosessi on tarkoitus toteuttaa niin, että sulautumisen täytäntöönpano ja Tukkutorin toiminnan siirto yhtiöön toteutuvat samanaikaisesti per 31.12.2021.

Helsingin kaupunki vuokraa yhtiölle kokonaisuutena Tukkutorin ja Helsingin Leijonan nykyisessä toiminnassa tarvittavat rakennukset, tilat ja maa-alueet. Lisäksi Helsingin kaupunki tekee yhtiön kanssa erikseen sopimuksen koskien yhtiölle annettavaa kehittämistehtävää kaupungin toimialan sekä elinkeinopoliittisten ja kaupunkistrategian mukaisten tehtävien toteuttamiseksi sekä sen puitteissa Kaupungin yhtiöltä ostamista palveluista. Tätä sopimusta ja vuokrausta koskevat asiat tuodaan erikseen myöhemmin kaupungin päätöksentekoon.

Kaupunkiympäristölautakunta on antanut järjestelystä lausunnon, joka on liitteenä 15.

## Esittelijän perustelut

### Tukkutori

Tukkutori on kaupunkiympäristön toimialaan kuuluva yksikkö, joka on osa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuutta ja Tilat -palvelua.

Tukkutorin tehtävänä on vuokrata toimitiloja pääsääntöisesti elintarvike- ja kukka-alan yrityksille toreilta, kauppahalleista ja Tukkutorin alueelta Sörnäisistä sekä pakastus- ja viileäsäilytystilaa Pakastamosta.

Tukkutorin toiminta (jäljempänä ”Tukkutori”) käsittää seuraavat alueet:

- Teurastamo,
- kauppahallit ja torit,
- Sörnäisten tukkualue,
- Pakastamo,
- pienet torit ja aukiot, joilla on myynti- ja/tai tapahtumatoimintaa
- Katariinankadun varasto

Helsingin Leijonan ja Tukkutorin toimintojen yhdistämisen valmistelussa tai sitä koskevissa talouslaskelmissa ei ole huomioitu Malmin hangaaria, jonka osalta tullaan täsmentämään tarvittava järjestelytarve myöhemmin erikseen.



Muilta osin yhdistämistä koskevat talouslaskelmat kuvaavat nykytilannetta molempien toimijoiden osalta, eikä laskelmissa ole näin otettu huomioon mahdollisia lähivuosina tapahtuvia tuloihin ja menoihin vaikuttavia muutoksia, kuten uusi pakastamo -hanketta sekä Pohjoisesplanadi 19:ssä sijaitsevan kiinteistön myyntiä.

Tukkutorin tulot vuonna 2020 ja vuonna 2019 olivat noin 6 miljoonaa euroa vuodessa. Henkilöstöä oli 17.

### Helsingin Leijona

Helsingin Leijona Oy (jäljempänä ”Helsingin Leijona”) on kaupungin kokonaan omistama yhtiö, jonka toimialana on osana Helsingin kaupunkikonsernia kehittää Helsingin kaupungin 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelissa nro 4, nro 30 ja nro 31 sekä 2. kaupunginosan (Kluuvi) korttelissa nro 32 olevia kaupungin omistamia kiinteistöjä ja niiden ympäristön toimintaa (jäljempänä ”Torikortteli”, ellei erikseen toisintodeta). Toimintaansa varten yhtiö voi omistaa ja hallita kiinteistöjä, rakennuksia ja muita tiloja sekä omistaa arvopapereita, osakkeita ja yhtiöosuuksia.

Yhtiö toimii ympäristöasioissa vastuullisesti ja kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti. Yhtiö pyrkii toiminnassaan tehokkaaseen ja ympäristöä säästävään energiankäyttöön. Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa eikä se jaa omistajilleen osinkoa, vaan mahdollinen voitto on käytettävä yhtiön oman toiminnan tukemiseen ja kehittämiseen kaupunkikonsernin yhtiölle asettamat tavoitteet huomioon ottaen.

Liikevaihto vuonna 2020 oli noin 2,9 miljoonaa euroa, ja vuonna 2019 noin 4,1 miljoonaa euroa. Henkilöstöä oli keskimäärin 7.

### Tukkutorin toiminnan järjestämiseen liittyvä selvitys 2019

Osana johtamisjärjestelmän valtuustokauden puolivälin tarkastelua kaupunginhallitus päätti 24.6.2019, § 473 muun muassa kehottaa kaupunginkanslia yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan kanssa valmistelemaan Tukkutorin tarkoituksenmukaisesta sijoittumisesta kaupungin organisaatioon koskevan selvityksen elokuun 2019 loppuun mennessä.

Helsingin kaupunki tilasi loppuvuodesta 2019 ulkopuoliselta asiantuntijalta (KPMG Oy Ab) Tukkutorin toimintaa koskien selvityksen mahdollisesta tulevasta liiketoimintamallista/-suunnitelmasta Tukkutorin organisaatorisen aseman ratkaisemiseksi (liite 1).

Selvityksen mukaan Tukkutoritoiminnalla on neljä liiketoiminta-alueita, jotka ovat luonteeltaan ja liiketoimintalogiikaltaan erilaisia: Teurastamo,



Tukkutorin alue ja pakastamo, kauppahallit ja torit sekä muut alueet (mm. Malmi). Toisaalta selvityksessä havaittiin neljä toimintoa, joilla on vahva synergiaetua toisistaan: kiinteistöt, vuokraustoiminta, tapahtumat ja ruokakulttuurin kehittäminen sekä pakastamo.

Selvityksen perusteella Tukkutorin visioksi määritettiin muun muassa kyky uusiutua, vastata asiakkaiden tarpeisiin ja nopeasti luoda mahdollisuuksia uusille liiketoimintakonsepteille. Toimintaa suuntaamaan hahmotettiin seuraavat tavoitteet (toiminta-ajatukset):

- luoda asiakkailleen edellytykset kannattavalle ja elinvoimaiselle toiminnalle varmistamalla, että asiakkailla on käytössään nykyaikaiset, tehokkaat ja tarkoituksenmukaiset tilat;
- vuokrata toimitiloja ruoka- ja kukka-alan yrityksille sijainniltaan pääkaupunkiseudun houkuttelevimmilta toimintaympäristöiltä kuten toreilta, kauppahalleilta ja Tukkutorin alueelta Sörnäisissä;
- edistää myös tapahtumatoimintaa ja tapahtumatilavuokrausta Tukkutorin alueella, erityisesti Teurastamoalueella, toreilla, halleissa ja Malmin lentokentällä;
- olla aktiivinen toiminnan ja konseptien kehittäjä, sekä hyödyntää toiminnassaan kumppaneiden ja verkostojen osaamista ja palveluja; sekä
- vaikuttaa toiminnallaan merkittävästi Helsingin kaupungin viihtyvyyteen ja houkuttelevuuteen kokonaisuutena ja kaupungin eri alueilla.

Selvityksessä kartoitettiin tukkutoritoiminnan vaihtoehtoisia organisointimuotoja kaupungin sisällä (nykyinen muoto mukaan lukien), mutta mitään eri vaihtoehtoista ei sellaisenaan nähty riittäväksi toimenpiteeksi saavuttamaan Tukkutorille asetettuja tavoitteita.

Tukkutorin ja Helsingin Leijonan järjestämiseen liittyvät jatkoselvitykset 2020 ja 2021

Alkuvuoden 2020 aikana selvitettiin ulkopuolisen asiantuntijan (KPMG Oy Ab) avulla Tukkutorin ja Helsingin Leijonan nykyisten toimintojen yhdistämisen taloudellisia ja verotuksellisia sekä muita juridisia reunaehdoja vertailemalla erityisesti toiminnassa tarvittavien kiinteistöjen omistamisen ja vuokrauksen mallia (liite 2). Verotuksellista selvitystä täsmennettiin huhtikuussa 2021 (liite 3).

Selvityksen perusteella vuokrausmalli todettiin edullisemmaksi kuin malli, jossa yhtiö omistaisi rakennukset, koska kiinteistöjen siirron toteuttamiseen ei analyysin perusteella ole sellaista ratkaisua, jossa va-



rainsiirtoverokustannus ei realisoituisi. Kustannus riippuisi viime kädessä siirrettävän omaisuuden arvostuksesta, mutta selvityksessä käytettyjen eri arvostuskeinojen perusteella se vaihtelisi noin 1,8 – 4,1 miljoonan euron välillä.

Selvityksessä todettiin, että Tukkutorin ja Helsingin Leijonan yhdistetty toiminta puhtaasti selvityksen oletuksien ollessa tappiollista ja sen mukaan olisi epätodennäköistä, että yhdistetyn yhtiön tulos muodostuisi positiiviseksi kaupallisilla perusteilla. Laskelmissa oli tunnistettu lisämyynti-/tukitarve, jotta yhtiö tekisi nollatulosta. Kaupungin mahdollisuuteen tukea yhtiötä vaikuttavat valtiontukisääntelyn asettamat reunaehdot. Lisäksi selvityksen johtopäätösten perusteella tunnistettiin, että rakennusten ja alueiden omistuksen siirto ei olisi myöskään verotuksellisesti edullista.

Edellä mainittujen seikkojen johdosta jatkovalmistelun lähtökohdaksi otettiin nykyisten Tukkutorin ja Helsingin Leijonan käytössä olevien rakennusten ja maa-alueiden vuokraus uudelle yhtiölle erikseen määriteltävän toimintamallin mukaisesti kaupungin tahtotila ja juridiset reunaehdot huomioiden. Erityisesti tarkastelussa lähdettiin hahmottelemaan mallia, jossa tarkoituksenmukaisesti, taloudellisesti ja toiminnallisesti kestävästi voitaisiin toteuttaa kunnan toimialan mukaisia elinkeinopoliittisia sekä kaupunkistrategisia tavoitteita.

Loppuvuoden 2020 jatkoselvityksessä hahmotettiin ulkopuolisen asiantuntijan avulla (KPMG Oy Ab) yhtiön toimintamallia ja liiketoimintasuunnitelmaa (liite 4). Samalla keskityttiin tunnistamaan Tukkutorin ja Helsingin Leijonan rakennusten ja alueiden erityisyys ja merkitys Helsingin kaupungille sekä kaupungin elinkeinopoliittiset tavoitteet näiden osalta. Jatkoselvitystä täydennettiin vielä alkuvuodesta 2021 erillisellä valtiontuki- ja hankintaoikeudellisella lisäraportilla (liite 5).

Jatkoselvitystyötä varten haastateltiin useita Helsingin kaupungin ja kaupungin konserniyhtiöiden johtohenkilöitä uuden kokonaisuuden toimintaympäristön ymmärtämiseksi ja liiketoimintaedellytysten tarkentamiseksi. Myös alueiden vuokralaisille järjestettiin tiedotustilaisuus. Samassa tarkoituksessa molempien organisaatioiden henkilöstölle toteutettiin kaksi työpajaa, joissa käytiin läpi tulevan yhdistetyn kokonaisuuden mahdollisia toimintojen organisoitumisen vaihtoehtoja.

Tavoitteeksi hahmotettiin perustaa Helsingin kaupungin urbaanien kaupunkialueiden ja kulttuurihistoriallisesti merkittävien kiinteistöjen toiminnan kehittämisen yhtiö, joka kaupungin elinkeinopoliittisia tehtäviä ja kaupunkistrategiaa toteuttaen keskittyy vetovoimaisen ja elämyksellisen kaupunki- ja ruokakulttuurin kehittämiseen.

#### Tukkutorin ja Helsingin Leijonan hallinnoimat rakennukset ja alueet

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566





Torikorttelit ja pääosa Tukutorin hallinnoimista rakennuksista ja alueista ovat Helsingin kaupunkitilan ja -ympäristön kannalta keskeisiä kortteleita ja rakennuskantaa. Pääosin nämä sijaitsevat alueilla, jotka Museoviraston inventoinnissa (RKY) on määritelty merkittäviksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi. RKY-inventointi on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Valtakunnallisesti merkittäviksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi on luokiteltu mm. Senaatintori ja kauppatori ympäristöineen.

Rakennukset ovat suurelta osin vahvasti suojeltuja, mikä rajoittaa niiden muutoksia käyttäjien tarpeiden mukaisiksi. Tukutorin ja Teurastamon alue tarjoaa ravintola- ja myymälätiloja sekä tukkukauppiaille varasto-, tuotanto-, viileä- ja pakkastiloja, mutta ko. alue on viime vuosina kehittynyt myös kohti kokonaisvaltaisempaa ravitsemus- ja elämyskeskusta. Museovirasto on 1990-luvulla tehnyt suojelupäätöksen alkupe-  
räisistä Teurastamorakennuksista ja hyvin säilyneestä pihapiiristä. Rakennukset 1-5 eli teurastushalli, hallintorakennus, porttivalvomo, jäähdytyskeskus ja lämpölaitos muodostavat Teurastamon 1930-luvun teollisuusalueen.

Merkittävä osa kauppahallien ja Torikortteleiden tiloista (kuten hallien käytävät ja muut yleiset tilat) on toiminnan tehokkuuden kannalta alhaisella tasolla sisältäen huomattavasti yleistä vapaassa käytössä olevaa julkista tilaa eli nk. kaupunkitilaa, mikä on kaupallisen vuokrauksen kannalta haastavaa. Kaupunkitilaa on tarkoitus enenevässä määrin hyödyntää yhtiölle annettujen kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa lisäävien tehtävien toteuttamisessa.

Kaupunkitila historiallisissa rakennuksissa ei useinkaan ole suoraan ns. vuokrauskelpoista tilaa, mutta sen ylläpitokustannukset ovat kuitenkin yleensä merkittävät. Lisäksi rakennusten suojeluun liittyvä sääntely rajoittaa merkittävästi Tukutorin ja Torikortteleiden rakennusten ja tilojen taloudellisesti optimaalisinta hyödyntämistä ja kehittämistä. Nämä seikat lisäävät kokonaisuutena uuden yhtiön ylläpitokustannuksia Tukutorin ja Torikortteleiden rakennuksista ja alueista ilman vastaavaa vuokratuloa, mikä on otettu jäljempänä kuvatussa uuden yhtiön taloudellisessa mallissa huomioon. Kaupungilla on rakennusten ja alueiden omistajana velvollisuus huolehtia näiden kunnosta niin, että rakennuksia ja alueita voidaan hyödyntää mahdollisimman täysimääräisesti jäljempänä kuvattujen tehtävien toteuttamiseen.

## Pakastamo ja Pohjoisesplanadi 19

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



Helsingin Leijonan ja Tukutorin toimintojen yhdistämistä koskevat talouslaskelmat kuvaavat nykytilannetta molempien toimijoiden osalta, eikä laskelmissa ole otettu huomioon mahdollisia lähivuosina tapahtuvia tuloihin ja menoihin vaikuttavia muutoksia, kuten uusi pakastamo -hanketta sekä Pohjoisesplanadi 19:ssä sijaitsevan kiinteistön myyntiä.

#### Kunnan tehtävät ja kaupunkistrategia uuden yhtiön kannalta

Asian valmistelussa on huomioitu kunnan toimialan ja kaupunkistrategian mukaiset kaupungin tehtävät ja tavoitteet sekä mm. laissa kuntien kulttuuritoiminnasta (166/2019) kunnalle annettuja tehtäviä.

Kaupungin tehtävänä on kehittää yritysten toimintaympäristöä, edistää helsinkiläisten työllistymistä ja mahdollistaa kestävä ja osaamiseen perustuva taloudellinen kasvu. Kunnan toimialaan on perinteisesti katsottu kuuluvan hyvinvointipalvelujen turvaamisen ohella elinkeinoelämän yleisten edellytysten luominen, johon kuuluu esimerkiksi asianmukainen alueidenkäytön suunnittelu ja riittävien alueiden varaaminen. Edelleen kunnan elinvoimaan liittyviä elinkeinotoimintaa edistäviä tehtäviä ovat esimerkiksi matkailun edistämiseen ja kuntamarkkinointiin liittyvät tehtävät. Oikeuskirjallisuudessa on myös vakiintuneesti katsottu, että kauppahallien ylläpitäminen kuuluu kunnan toimialaan.

Elinkeinoelämän edistämisen katsotaan kuuluvan kuntien vapaaehtoisten tehtävien piiriin. Yleisesti kunnan elinkeinopolitiikaksi voidaan ymmärtää kaikki sellainen toiminta, jolla kunta pyrkii kehittämään alueensa yritysten toimintaympäristöä, kasvua, kilpailukykyä ja työllisyyttä tukevaksi. Kuntien elinkeino- ja työllisyyspolitiikkaa toteuttavat peruskuntien ohella mm. kuntien perustamat seudulliset kehittämissyhtiöt ja matkailun markkinointiyhtiöt.

Kuntien kulttuuritoiminnasta annetun lain 3 §:n mukaan kunnan tehtävänä on järjestää kulttuuritoimintaa muun muassa

- edistämällä kulttuuriperinnön ylläpitämistä ja käyttöä sekä paikallista identiteettiä tukevaa ja kehittävää toimintaa; sekä
- edistämällä kulttuuria ja taidetta osana asukkaiden hyvinvointia ja terveyttä, osallisuutta ja yhteisöllisyyttä sekä paikallista ja alueellista elinvoimaa.

Lain mukaan kunta voi järjestää kulttuuritoiminnan itse taikka yhteistyössä toisten kuntien kanssa tai muulla tavoin.

Asiaa on arvioitu myös kilpailuneutraliteettisääntelyn näkökulmasta. Lähtökohtaisesti kunnan voidaan katsoa toimivan kiinteistövuokrauksessa markkinoilla kilpailutilanteessa, kun se vuokraa kiinteistöjä tai ti-



31.05.2021

Asia/9

loja kunnan ulkopuolisille toimijoille ja toiminta rinnastuu yksityisten markkinatoimijoiden harjoittamaan vuokraustoimintaan. Tapauskohtaisessa arvioinnissa voidaan ottaa huomioon esimerkiksi asuntojen vuokraus erityisryhmille tai vuokrattavan kiinteistön tai tilan erityisluonne. Tukutorin ja Helsingin Leijonan hallinnoimien tilojen ja alueiden osalta kaupallinen käyttö on liitännäistoimi, joka liittyy rakennusten ja niiden sijaintialueiden muuhun kuin kaupalliseen käyttöön, käyttöedellytysten turvaamiseen ja kaupungin muihin kuin kaupallisiin tavoitteisiin. Vuokralaiskäyttö (esim. kauppahallit, Torikorttelit) ovat vain osa rakennusten käyttökokonaisuutta ja rakennuksilla on laajempaa kuin kaupallista merkitystä mm. kaupungin elinkeinopoliittisten ja kulttuurillisten tavoitteiden kannalta.

Helsingin kaupungin voimassaolevan kaupunkistrategian 2017–2021 mukaan Helsinki on monipuolinen ja kansainvälisesti vetovoimainen kulttuuri-, urheilu- ja tapahtumakaupunki. Elinkeino- ja politiikan painopisteiksi on strategiassa määritelty kansainvälisesti houkutteleva Helsinki, osaavan työvoiman kaupunki sekä alusta uudelle ja kasvavalle liiketoiminnalle.

Strategisena tavoitteena on olla myös omaleimaisten kaupunginosien summa, asukkaidensa, yrittäjiensä ja vierailijoidensa muodostama urbaani yhteisöllinen kokonaisuus.

Kaupunkistrategian mukaan

- Helsingin kaupungin tulee olla Suomen paras kaupunki yrityksille.
- urbaani ympäristö tarjoaa hyvän kasvualustan yritysten innovaatio- toiminnalle ja vetovoimaisen asuin- ja ympäristön työvoimalle.
- vetovoimainen keskusta on Helsingin käyntikortti ja elinehto. Helsingin keskusta on elinvoimainen kaupallisia palveluja, tapahtumia, viihtymistä ja kansalaistoimintaa kokoava vetovoimainen paikka. Keskustan elinvoimaisuutta kehitetään yhteistyössä alueen elinkeinoelämän toimijoiden kanssa.
- tavoitteena on saada kaupunkiin uusia omaleimaisia vierailukohteita.

Kaupungin toimialaan kuuluvien tehtävien ja kaupunkistrategisten painopisteiden toteuttamiseksi Helsingin kaupunki haluaa jatkossa panostaa entistä enemmän urbaanien kaupunkialueiden, kuten torien, kauppahallien ja Tukutorin alueen, kehittämiseen sekä suojeltujen keskustarakennusten arvon mukaiseen hyödyntämiseen. Pyrkimyksenä on ensisijaisesti kaupungin vetovoimaisuuden ja elinvoimaisuuden tukeminen ja kehittäminen kulttuurihistoriallisesti merkittävässä kaupunkiympäristöissä ja rakennuksissa niiden suojeluarvot huomioiden. Tätä



kautta rakennukset ja alueet tuottavat myös lisäarvoa ja taloudellista toimeliaisuutta ympärilleen, sekä laajemmin Helsinkiin. Lisäksi Tukkutorin aluetta on tarkoitus kehittää perinteisen ja merkittävän tukkutoritoiminnan ohella uutta luovaksi urbaanin ravitsemus- ja tapahtumatoiminnan keskukseksi sekä elintarvikealan ympärille rakentuvaksi pk-yritysten toiminnan keskukseksi sekä tukea alueelle jo kehittynyttä ekosysteemiä.

Torikortteleiden ja Tukkutorin rakennusten ja alueiden aikaisemmin kuvattu erityisluonne ja sijaintien keskeisyys Helsingissä ovat olennaisia suhteessa uuden yhtiön tehtävään toteuttaa kaupungin elinkeinopoliittisia tavoitteita ja kaupunkistrategiaa. Uuden yhtiön toimintamallissa on lähtökohtana rakennusten ja alueiden kehittämisen ja vetovoimaisuuden lisäämisen sekä niiden vuokraamisen nivoutuminen yhteen.

#### Uuden yhtiön toimintamalli

Uuden kokonaisuuden järjestämisen valmistelu on tehty yhteistyössä Tukkutorin, Helsingin Leijonan, kaupunkiympäristön toimialan sekä kaupunginkanslian henkilöstö-, hallinto- ja talous- ja suunnitteluosaston kesken kaupungin johtoryhmän hyväksymien päälinjausten mukaisesti. Tavoitteena on ollut löytää kaupungin ja kaupunkilaisten kannalta paras ratkaisu pitkällä aikavälillä.

Valmistelussa on päädytty esittämään mallia, jossa yhdistetään Tukkutorin ja Helsingin Leijona Oy:n toiminnot uuteen perustettavaan yhtiöön, jonka työnimi on Helsingin kaupunkitilat Oy (jäljempänä myös ”yhtiö”). Yhtiön toiminimeä tarkennetaan tarpeen mukaan perustamisen ja yhtiön toiminnan järjestämisen edetessä. Uusi yhtiö tulee olemaan 100 % kaupungin omistama ja kiinteä osa konsernia sekä tuen että ohjauksen näkökulmasta.

Yhtiön toimintaa ohjaa kaupungin elinkeinopoliittisten ja kulttuurillisten tehtävien sekä kaupunkistrategian perusteella yhtiölle asetettu palvelutehtävä, johon Torikortteleiden ja Tukkutorin alueiden rakennusten ja ympäröivien kaupunkialueiden vuokraustoiminnan ylläpitäminen ja kehittäminen tiukasti nivoutuu. Torikortteleiden ja Tukkutorin rakennukset ja alueet säilyvät kaupungin omistuksessa ja kaupunki tulee vuokraamaan ne yhtiölle.

Yhtiön keskeinen tehtävä tulee olemaan ajanmukainen kaupunkialueiden toiminnan kehittäminen siten, että yhtiö toiminnallaan ja kaupungilta vuokraamiensa rakennusten ja maa-alueiden kautta kasvattaa Helsingin profiilia vetovoimaisemmaksi ja kilpailukykyisemmäksi kaupungiksi sekä elävöittää Torikortteleiden ja Tukkutorin ympäristöä. Tähän liittyen yhtiö keskittyy myös kehittämään Helsingin kaupunki- ja ruokakulttuuria ja tori- ja kauppahallitoimintaa sekä näiden tarkoituksenmu-



kaista, joustavaa ja kustannustehokasta organisointia. Lisäksi Kalasatamassa sijaitsevaa Tukutorin ja Teurastamon aluetta on tarkoitus kehittää perinteisen tukkutoritoiminnan ohella uutta luovaksi urbaanin ravitsemus- ja tapahtumatoiminnan keskuksiksi, sekä tukea alueelle jo kehittyneitä ekosysteemiä. Uuden yhtiön toiminnan keskiössä ovat myös kaupungille myytävät vuokra-alueiden ja -tilojen kehittämisen ja vetovoimapaikat, jotka tulevat perustumaan kaupungin ja yhtiön väliseen, erikseen päätöksentekoon tuotavaan sopimukseen.

Helsingin Leijona on selvittänyt ja työstänyt aiemmin edellä kuvattuun kehittämistoimintaan liittyviä kysymyksiä, nk. Torikorttelit-opit (liite 6). Mm. seuraavia Torikorttelit-oppien näkökulmia on tarkoitus hyödyntää myös uuden yhtiön kehittämistoiminnan suunnittelussa ja mallintamisessa:

- Helsingin keskusta luo osaltaan Helsingin profiilia. Eri alueilla on mahdollisuus kehittää omaa profiilia ja identiteettiä, joilla erottua ja samalla kehittää Helsingin profiilia houkuttelevammaksi ja elinvoimaisemmaksi.
- Tapahtumat heijastavat aikansa kiinnostavaa kaupunkikulttuuria, jonka vahva läsnäolo on kaupunkikehittämisessä kilpailukykyä kasvattava ja erotteleva tekijä.
- Kaupungin tulee aktiivisesti mahdollistaa liiketoimintaa. Torikorttelien esimerkissä kyse on elävöittämisestä ja kaupunkikeskustan mielikuvan muokkaamisesta ja kaupunkitilan merkityksellisestä kehittämisestä kaupunkilaisille ja matkailijoille.
- Perinteinen vuokraustoiminta ei enää riitä luomaan tietynlaista profiilia vaan sitä tavoitellaan saavuttamalla oikean joukon huomio alueelle esimerkiksi tapahtumien tai väliaikaistoiminnan kautta.
- Torikorttelit on alusta yrittäjyydelle, joka tarjoaa mahdollisuuden yhteisölliseen toimintaan. Torikorttelit työstävät alueen mielikuvaa, ja positiiviset asiat, joita onnistutaan liittämään alueeseen, hyödyttävät kaikkia alueen toimijoita.
- Sesonkien merkitys, etenkin uusien sesonkien mahdollisuudet. Helsingin talvi, Helsingin kevät.

Operatiivisessa toiminnassaan yhtiön tulee kehittää toimivat vuokraus- ja palvelukonseptit (mm. vuokrausperiaatteet ja -politiikka, vuokrahinnoittelu sekä elinkeinopoliittiset näkökulmat) sekä mahdollistaa alueiden toimijoiden ja tilojen vuokraajien liiketoimintaa ja sen kehittymistä.



Vuokraus- ja palvelukonsepteissa tulee huomioida kaupungin yhtiölle asettamat tavoitteet sekä kohteiden erityisyys, sijainti ja suojeluarvot. Yhtiön toiminta tapahtuu pitkälti suojelluissa rakennuksissa ja niitä ympäröivillä kaupunkialueilla, joissa olennaista on kaupungin sille antaman tehtävän mukaisesti kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen ja kulttuuriperinnön tukeminen.

Vuokraustoiminnan järjestämisessä olennaista on sen läpinäkyvyys ja tasapuolisuus, ja lähtökohtana on avoin ja riittävästi julkistettu kilpailutus, jossa on selkeät valintakriteerit. Vaihtoehtoisesti voidaan kohteen vuokra perustaa ulkopuolisen arvioitsijan lausuntoon markkinaperusteisesta vuokratasosta.

Yhtiön toiminnan tulee perustua asiakastuntemukseen ja -kehitykseen, vuokratasojen koordinointiin sekä tapahtumatoimintaan. Tavoitteiden saavuttamisen kannalta keskeistä on uuden yhtiön vuokralaisten menestys tiloille konsepteissa määriteltyjen tavoitteiden mukaisesti. Tähän tarvitaan jatkuvaa toimijoiden välistä yhteistyötä, vuokralaiskohtaista neuvontaa ja opastusta sekä tapahtumien järjestämistä, viestintää ja markkinointia. Yhtiön toiminnassa otetaan myös huomioon asiakas- ja vierailijakunnan monikielisyys ja etniset näkökulmat.

Toimintojen yhdistämisellä ja uudella organisointimallilla pyritään keskeisesti edistämään

- kaupunkistrategian tavoitteita, mm. urbaanit yhteisölliset kohtauspaikat, elinkeinopolitiikka/yrittäjyys, tapahtumatoiminta, matkailu, alueiden/paikkojen houkuttelevuus ja elinvoima
- toimintatapojen rohkeaa uudistamista ja kaupungin keskittymistä ydintoimintoihin
- toiminnan, kiinteistökannan ja määriteltyjen alueiden jatkuvaa kokonaisvaltaista kehittämistä konsepteja ja paikkakohtaisia kehittämissuunnitelmia hyödyntäen
- torien ja kauppahallien palvelukonseptien ja toimintaedellytysten määrätietoista kehittämistä
- vuokratasojen tervehtymistä, toiminnan taloudellisen läpinäkyvyyden ja toimijoille/loppukäyttäjille mahdollisesti myönnettävän tuen erottamisen vuokrasta
- kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämistä
- toimintaa ja päämääriä tukevien kumppanuuksien kehittämistä.

#### Uuden yhtiön järjestämisen keskeiset lähtökohdat ja valmistelu

<b>Postiosoite</b> PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunginkanslia@hel.fi	<b>Käyntiosoite</b> Pohjoisesplanadi 11-13 Helsinki 17 <a href="http://www.hel.fi/kaupunginkanslia">http://www.hel.fi/kaupunginkanslia</a>	<b>Puhelin</b> +358 9 310 1641 <b>Faksi</b> +358 9 655 783	<b>Y-tunnus</b> 0201256-6	<b>Tilinro</b> FI0680001200062637 <b>Alv.nro</b> FI02012566
---	---	---	------------------------------	--



Tukkutorin ja Torikortteleiden toimintojen järjestäminen toteutetaan perustamalla yhtiö, jonne luovutetaan siirtymävaiheen jälkeen Tukkutorin nykyiset toiminnot luovutushetken substanssiarvolla (liite 7). Samalla Helsingin Leijona sulautuu yhtiöön niin, että yhtiö jatkaa edellä kuvatulla toimintamallilla Tukkutorin ja Helsingin Leijonan toimintaa. Tukkutorin ja Helsingin Leijonan henkilöstö siirtyy yhtiöön ns. vanhoina työntekijöinä liikkeenluovutuksen periaatteiden mukaisesti.

Toimintojen yhdistämisen toteuttamiseen ja yhtiön ylösajoon liittyvä siirtymävaihe päättyy ja operatiivinen toiminta yhtiössä alkaa 1.1.2022.

Kaupunki tekee yhtiön kanssa sopimuksen koskien yhtiölle annettavaa, kaupungin tavoitteiden mukaista tehtävää sekä siihen liittyviä kaupungin palveluostoja yhtiöltä. Tukkutorin ja Helsingin Leijonan toimintaan liittyvistä rakennuksista ja maa-alueista solmitaan yhtiön kanssa tämän kokonaisuuden käsittävät vuokrasopimukset.

Oleennaista uudessa toimintamallissa on mahdollistaa yhtiölle riittävä toimintavapaus ja -valtuudet sekä resursointi kaupungin antaman tehtävän hoitamiseen kuitenkin niin, että alueiden kehittämisen ohjausvastuu säilyy kaupungilla. Yhtiölle asetettavia tavoitteita ja niiden seurantaan liittyviä mittareita esitellään jäljempänä uuden yhtiön omistajastrategian yhteydessä.

Luonnokset yhtiöjärjestyksestä ja perustamissopimuksesta ovat liitteinä 8-9.

## Tukkutorin liiketoimintasiirto uuteen yhtiöön

### Omaisuus

Yhtiöön luovutettavaan kokonaisuuteen kuuluu Tukkutorin koko nykyinen toiminta kaikkine toimintaan liittyvine sopimuksineen ja irtaimine omaisuuserineen sekä Tukkutorin henkilöstö oheisen liitteenä 10 olevan liiketoimintasiirtosopimusluonnoksen mukaisena. Tukkutorin käytössä tällä hetkellä olevat rakennukset ja maa-alueet jäävät kaupungin omistukseen, ja uusi yhtiö vuokraa ne kokonaisuutena kaupungilta.

### Henkilöstö

Tukkutorin henkilöstöön kuuluu Tukkutorin alueiden ja tilojen vuokraus-toimintaa ja käyttöä hoitavat henkilöt. Sen sijaan ko. alueiden ja tilojen kiinteistönhoidollisia tehtäviä hoitava henkilöstö kuuluu organisatorisesti muualle kaupungin ympäristön toimialalla, eikä ko. henkilöstö tämän mukaisesti siirry uuteen yhtiöön.

Tukkutorin toimintojen järjestelyä valmisteltaessa on eri vaiheissa huolehdittu siitä, että henkilöstön kuuleminen varmistetaan ja että henkilös-



tölle tarjotaan ajantasaista tietoa prosessin etenemisestä ja uudesta kokonaisuudesta.

Liiketoimintasiirtoon liittyviä henkilöstöasioita on käsitelty henkilöstöjärjestöjen puheenjohtajien kanssa 2.10.2020 ja 13.4.2021 sekä henkilöstöpoliittisen työryhmän kokouksessa 7.10.2020. Henkilöstöjärjestöjen kanssa käytyjen siirtoneuvottelujen pöytäkirja on liitteenä 11.

Kaupunkiympäristön toimialan henkilöstötoimikunnassa asiaa on käsitelty 20.4.2021 ja tuolloin todettu yhteistoiminnan toteutuneen valmistelun tässä vaiheessa. Kaupunkiympäristö toimialan henkilöstötoimikunnan lausunto on ohessa liitteenä 12.

Tukkutorin henkilöstön siirtyminen yhtiön palvelukseen toteutetaan liikkeenluovutuksen periaatetta noudattaen. Liikkeenluovutuksen piiriin kuuluvat kaikki 31.12.2021 vakinaisessa virka- tai työsuhteessa olevat henkilöt niistä toiminnoista, jotka siirtyvät perustettavaan yhtiöön. Määräaikaisessa työsuhteessa olevat henkilöt, joiden määräaikaisuuden peruste säilyy 31.12.2021 jälkeen, siirtyvät yhtiön palvelukseen aiemmin sovituksi määräajaksi samalla periaatteella kuin vakinaisessa palvelussuhteessa oleva henkilöstö. Palvelussuhteen ehdot säilyvät ennallaan siirtymätilanteessa.

#### Liiketoimintasiirron verovaikutukset

Toimiessaan osana kaupunkia Tukkutori ei ole maksanut tuloksestaan tuloveroa eikä rakennuksistaan kiinteistöveroa. Yhtiö maksaa verotettavasta tuloksesta tuloveroa yhteisöverokannan mukaan. Yhtiö ei tule omistamaan rakennuksia, eikä näin maksa kiinteistöveroa.

Toimintojen luovutukseen ei sisälly varainsiirtoveron alaista omaisuutta.

Kyseessä olevien toimintojen luovuttaminen on lähtökohtaisesti arvonlisäverolain 19 a §:ssä tarkoitettu yritysjärjestely, joista ei suoriteta arvonlisäveroa. Yhtiö ryhtyy käyttämään kaikkia liiketoimintakokonaisuuteen kuuluvia tavaroita ja palveluja arvonlisäverotuksessa vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen. Siltä osin kuin omaisuutta siirtyy Helsingin kaupungin arvonlisäveronvähennykseen ja kuntapalautukseen oikeuttamattomasta verottomasta kiinteistönvuokraustoiminnasta yhtiön vastaavaan verottomaan toimintaan, omaisuuden luovutus on Helsingin kaupungille verotonta AVL 61§:n perusteella.

### Helsingin Leijonan sulautuminen uuteen yhtiöön

#### Sulautuminen

Tukkutorin ja Helsingin Leijonan yhdistäminen on mahdollista toteuttaa juridisesti eri toteutustavoilla. Tässä valmistelussa on arvioitu tarkoituk-





senmukaisimmaksi tavaksi sulauttaa Helsingin Leijona uuteen, ennen sulautumista perustettavaan yhtiöön, johon myös samalla Tukktorin toiminta siirretään. Sulautumisessa Helsingin Leijonan varat ja velat siirtyvät selvitysmenettelyttä vastaanottavalle yhtiölle, kun sulautumisen täytäntöönpano on rekisteröity. Samanaikaisesti sulautuva yhtiö purkautuu. Emokaupungin osana olevaa Tukktorin kokonaisuuden siirtämiseen uuteen yhtiöön ei voida soveltaa osakeyhtiölain sulautumista koskevia säännöksiä.

Helsingin Leijonan sulautumista koskeva muodollinen päätös tehdään Helsingin Leijonan yhtiökokouksessa mahdollisimman pian yhtiön perustamisesta päättämisen jälkeen. Sulautuminen pannaan täytäntöön osakeyhtiölaissa määritellyn menettelyn ja määräaikaisten mukaisesti. Sulautuvan yhtiö hallituksen ja toimitusjohtajan on mahdollisimman pian sulautumisen täytäntöönpanon jälkeen laadittava tilinpäätös ja toimintakertomus ajalta, jolta tilinpäätöstä ei vielä ole esitetty yhtiökokouksessa (lopputilitys). Sulautuvan yhtiön hallituksen on viivytyksettä lopputilitykseen liittyvien toimien jälkeen kutsuttava osakkeenomistaja osakkeenomistajien kokoukseen vahvistamaan lopputilitys. Kokoukseen sovelletaan, mitä yhtiökokouksesta säädetään.

#### Henkilöstö

Helsingin Leijonan ja Tukktorin toimintojen mahdolliseen yhdistymiseen ja Helsingin Leijonan sulautumiseen liittyviä keskeisiä henkilöstöasioita on käsitelty Helsingin Leijonan henkilöstön kanssa syksystä 2020 lähtien. Päätöksenteon mukaisesti Helsingin Leijona käynnistää yhdistymiseen liittyvät yhteistoimintalain mukaiset menettelyt.

Sulautumisessa Helsingin Leijonan henkilöstö siirtyy myös ns. vanhoina työntekijöinä Yhtiöön.

#### Yhtiön tila- ja maanvuokrasopimus kaupungin kanssa

Yhtiö vuokraa liiketoimintansa edellyttämät maa-alueet ja rakennukset kaupungilta.

Tukktorin ja Helsingin Leijonan vuokrauskelpoisten tilojen markkina-vuokrasta uuden yhtiön ja sen vuokralaisten sekä kaupungin ja uuden yhtiön välillä teetettiin syksyn 2020 ja talven 2021 aikana ulkopuolisen asiantuntijan avulla arvio.

Yhtiön ulkopuolisilta kerättäviin vuokratuloihin vaikuttavat kaupungin yhtiölle asettamat tavoitteet, jotka määrittävät sitä, minkälaiseen toimintaan vuokratiloja ja -alueita tulee käyttää, sekä vuokrattavien tilojen ja alueiden erityisyys, luonne ja sijainti. Tämän vuoksi arviossa esitettyä vuokratasoa ei voida suoraan soveltaa lähtökohtana kaupungin ja yh-



tiön välisissä vuokrasopimuksissa. Tila- ja maanvuokraukseen liittyvät sopimukset tullaankin tältä pohjalta valmistelemaan yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan, Helsingin Leijonan, Tukutorin ja yhtiön kesken tarkoituksena muodostaa vuokrauksesta yksi kokonaisuus, joka luo pohjan yhtiön toimintaedellytyksille, ja ne tuodaan erikseen kaupungin päätöksentekoon myöhemmin.

#### Yhtiön henkilöstö

Tukutorin ja Helsingin Leijonan henkilöstö siirtyy uuteen yhtiöön ns. vanhoina työntekijöinä. Yhtiön henkilömäärän arvioidaan tällä hetkellä olevan operatiivisen toiminnan alkaessa 24 henkilöä.

Kaupungin konserniohjeen mukaan tytäryhteisöt kuuluvat työnantaja-järjestöön ja soveltavat järjestäytymisensä mukaista työehtosopimusta.

Yhtiöön kaupungilta siirtyvän henkilöstön osalta noudatetaan voimassa olevia kunnallisia virka- ja työehtosopimuksia sopimuskauden loppuun (28.2.2022). Sopimuskauden päättymisen jälkeen myös heidän osaltaan noudatetaan yhtiön järjestäytymisen mukaista työehtosopimusta. Yhtiöön Helsingin Leijonasta siirtyvän henkilöstön osalta noudatetaan Avain-työnantajat Avainta ry:n työehtosopimusta, jonka työehtosopimuskausi päättyy 28.2.2022.

Henkilöstön eläke-etuudet järjestetään kunnallisen eläkelain tasoisina. Yhtiö ottaa eläkevakuutuksen Kevasta.

Yhtiö noudattaa kaupunkikonsernin tytäryhteisöjä koskevia henkilöstöpoliittisia periaatteita sekä konserniohjeen mukaista henkilöstöpolitiikkaa.

#### Yhtiön talous

Yhtiön taloutta koskevat laskelmat ovat liitteenä 13.

Yhtiön edellä kuvatun toimintamallin rahoitus perustuu siihen, että yhtiö saa merkittävän osan tuloistaan vuokralaisiltaan, minkä lisäksi kaupunki maksaa arvonlisäverollista korvausta yhtiölle annetun palvelutehtävän mukaisista toimenpiteistä. Jälkimmäisessä perusteena tulee olemaan kaupungin ja yhtiön välillä solmittava sopimus, jossa määriteltyjen tavoitteiden ja palvelukokonaisuuksien toteutumisesta, siihen liittyvien palvelujen sisältöä sekä kaupungin palveluostojen tulevaa määrää tarkastellaan kaupungin vuotuiset talousarviota koskevat päätökset huomioon ottaen. Sopimus näistä palveluista laaditaan kaupungin ja yhtiön välille myöhemmin erikseen.

Valmistelun yhteydessä tehtyjen laskelmien ja niissä käytettyjen nykyiseen toimintaan perustuvien vuokrataso- ym. oletusten perusteella



kaupungin yhtiöltä tekemien ostojen määräksi tulisi vuositasona noin 3 miljoonaa euroa nykyistä enemmän.

Yhtiön henkilöstöresurssien osalta laskelmissa on lähdetty nykyisistä Helsingin Leijonan ja Tukutorin henkilöstöresursseista. Uuden yhtiön monipuoliset kaupungin vetovoiman kehittämiseen liittyvät tehtävät ja yhtiölle nyt ja tulevaisuudessa kaupungin toimesta asetettavat tavoitteet huomioon ottaen voi olla tarpeen tarkastella yhtiön resursointia tulevina vuosina kaupungin ja yhtiön välisissä tehtävänantoa koskevissa sopimusneuvotteluissa tai muuten erikseen.

Ennen kaupungin ja yhtiö välillä tehtävän palveluiden ostoa koskevan sopimuksen laatimista tarkennetaan kaupungin ja yhtiön välisiin palveluostoihin liittyviä arvonlisäverotuksellisia kysymyksiä, ja tarpeen mukaan täsmennetään myös taloudellista toimintamallia sen mukaisesti.

Yhtiön perustamisen yhteydessä siihen on tarpeen sijoittaa omaa pääomaa, jotta uusi yhtiö pystyy käynnistämään toimintansa ylösajon ja vaatimat toimenpiteet. Lisäksi yhtiölle aiheutuu kustannuksia toimintojen yhdistämiseen liittyen (yhteiset toimitilat, mahdolliset järjestelmämuutokset jne.). Tarkoituksenmukaiseksi oman pääoman määräksi on yhtiön perustamisen yhteydessä arvioitu 2 000 000 euroa.

Yhtiön vuokraamiin rakennuksiin ja tiloihin tehtävät peruseräparannus ja -korjausinvestoinnit ovat rakennusten ja tilojen omistajana olevan kaupungin vastuulla teknisen käyttöiän mukaisesti. Tilojen toiminnallisen konseptin vaatimat muutos- ja uudistamistyöt ovat uuden yhtiön vastuulla ja kustannustenjaosta yhtiön ja sen vuokralaisen välillä vastaa yhtiö.

#### Yhtiön omistajastrategia

Kaupunginhallitus hyväksyi 22.3.2021 aikaisemmista kaupungin hyväksymistä omistajapoliittisista linjauksista poiketen uudenlaisen tytäryhteisökohtaisen omistajastrategian mallin, jonka avulla on tarkoituksena kuvata tytäryhteisön johdolle kaupungin pidemmän aikavälin tavoitteita ja odotuksia yhteisöä kohtaan, jotta yhteisön johto osaa johtaa ja kehittää toimintaa oikean suuntaisesti oman toimivaltansa puitteissa. Omistajastrategioilla tulee pystyä aiempaa paremmin tukemaan ja edistämään tytäryhteisöjen pitkäaikaista kehittymistä.

Konserniohjeen mukaisesti kaupungin omistajuus on luonteeltaan strategista siten, että sillä saadaan aikaan taloudellista ja/tai toiminnallista hyötyä pitkällä aikavälillä. Uudet tytäryhteisökohtaiset omistajastrategiat kuvastavat myös kaupungin omaa sitoutumista omistajana tytäryhteisöille asetettaviin keskipitkän aikavälin kehittämistavoitteisiin ym. lin-



jauksiin, mikä tukee pitkäjänteisyyttä ja ennustettavuutta omistajuudessa.

Omistajastrategian linjausten tavoitteena on osaltaan tukea kaupungille yhteisön omistamisesta muodostuvan omistaja-arvon positiivista kehittymistä. Omistajastrategioiden aikaperspektiivi on noin viidestä seitsemään vuotta ja niitä päivitetään jatkossa vähintään kaupunkistrategiakausittain tai yksittäistapauksessa aina tarpeen mukaan esimerkiksi toimintaympäristön merkittävien muutosten johdosta.

Perustettavalle uudelle kaupunkialueiden toimintojen kehittämissyhtiölle on laadittu omistajastrategialuonnos osana kokonaisjärjestelyn valmistelua. Luonnos on liitteenä 14.

Omistajastrategian mukaan yhtiön tehtävänä on muun muassa luoda kaupungin kansainvälisen tunnettuuden ja vetovoiman kasvua, edistää kaupunkikulttuurin ja elämysteollisuuden kehittymistä sekä elävöittää toiminnallaan Helsingin kaupunkikuvaa luomalla omaleimaisia ja veto-voimaisia tiloja ja alueita.

Lisäksi yhtiö edistää kaupungin kulttuurihistoriallisesti tärkeiden tilojen ja paikkojen aktiivista hyödyntämistä kaupunkilaisten, vierailijoiden ja yritysten toimesta laatimiensa kehittämis-, palvelu- ja vuokrauskonseptien avulla.

Kaupungilla on strateginen intressi yhtiön omistamiseen. Yhtiö on keskeinen väline kaupungin vetovoimaan ja elinvoimaisuuteen sekä kaupunkikulttuurin kehittämiseen liittyvien tavoitteiden toteuttamisessa.

Uusi yhtiö kuuluu kaupungin konserniohjauksessa pormestarin toimialaan muiden kaupungin elinvoimaisuuteen liittyvien tytäryhteisöjen tavoin.

Yhtiön tavoitteena on tuottaa kaupungille lisäarvoa onnistuneen alueiden konseptointi- ja kehitystyön, yhtiön vuokralaisten menestymisen mahdollistamisen ja uuden liiketoiminnan syntyminen edistämisen avulla sekä saavuttamalla sille asetetut kaupunkikulttuurin ym. kehitystavoitteet.

Yhtiön hallituksen tulee kollektiivisesti omata osaamista erityisesti seuraavista yhtiön toimialaan liittyvistä alueista:

- Kuntalain ja konserniohjeen mukaiset hallituksen kollektiiviset osaamisvaatimukset
- Kiinteistö- ja vuokrausliiketoiminta, erityisesti kiinteistöjen ja paikkojen kehittämisnäkökulma



- Asiakkuuksien johtaminen
- Viestintä ja markkinointi
- Tapahtuma- ja kulttuuriala sekä matkailu

Yhtiölle asetettavia keskeisiä tavoitteita ovat kaupungin vetovoimaisuuden edistäminen, asiakaskeskeisyys, Hiilineutraali Helsinki 2035 -ohjelman mukaisten tavoitteiden toteuttaminen sekä riittävä vakavaraisuus.

#### Yhtiön hallitus

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon kuuluu yhtiöjärjestyksen mukaan vähintään kolme ja enintään seitsemän jäsentä.

Hallituksen jäsenten toimikausi on kaksi vuotta. Helsingin kaupungilla on oikeus nimetä yhtiön tilintarkastaja ja varatilintarkastaja, jota ei kuitenkaan tarvitse valita, jos tilintarkastajaksi valitaan hyväksytty tilintarkastusyhteisö.

Kaupungin tytäryhteisöt jaetaan hallitustyöskentelyn vaativuuden perusteella neljään eri hallituspalkkioryhmään. Kaupunginhallitus on päättänyt eri ryhmissä maksettavien palkkioiden suuruudesta 12.3.2018, § 145. Perustettava yhtiö on sen roolin ja keskeisen merkityksen johdosta sekä muiden tytäryhteisöjen jakautuminen eri palkkioryhmiin huomioon ottaen perusteltua määritellä kuuluvaksi palkkioryhmään B. Kyseisessä palkkioryhmässä hallituksen puheenjohtajalle maksetaan tällä hetkellä 3 570 euron suuruinen vuosipalkkio ja lisäksi kaikille hallituksen jäsenille maksetaan 385 euron suuruinen kokouspalkkio.

Perustettavan yhtiön hallituksen nimeämisestä päätetään hallintosäännön mukaisesti kaupunginhallituksen konsernijaostossa.

#### Valtiontukiarviointi

Kielletyn valtiontuen määritelmä pohjautuu Euroopan unionin toiminnasta annetun sopimuksen ("SEUT") 107 artiklan 1 kohtaan, jossa valtiontuki määritellään jäsenvaltion myöntämäksi taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetyksi tueksi, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, siltä osin kuin tuki vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Tunnusmerkkien täytyessä kyseessä on kielletty valtiontuki, ellei jokin poikkeussäännöistä sovellu.



Voidakseen olla valtiontukea, julkisen rahoituksen on kanavoiduttava yritykseen. Euroopan unionin tuomioistuimissa yritykseksi on määritelty taloudellista toimintaa harjoittavat yksiköt riippumatta niiden oikeudellisesta muodosta ja rahoitustavasta.

Uusi yhtiö perustetaan hallinnoimaan kaupunkistrategian ja kaupungin tehtävien kannalta merkittäville alueilla sijaitsevia kaupungin omistuksessa olevia rakennuksia ja alueita. Yhtiö tulee vastaamaan tilojen hallinnoinnin ohella alueiden elinvoimaisuuden kehittämisestä kaupungin palvelutehtävän perusteella.

Vuokrattavien tilojen rakennukset ovat pääosin suojeltuja ja rakennuskulttuurihistoriallisesti merkittäviä, ja kaupunkialueet, joilla ne sijaitsevat, ovat olennaisia kaupungin elinvoimaan liittyvien tavoitteiden kannalta. Tehtyjen selvitysten perusteella kaupunki ei voi kattaa rakennusten kunnossapidon ja edellytetyn kunnossapitotason vaatimia kustannuksia tiloissa mahdollisesti toimivien kaupallisten toimijoiden vuokratuloilla. Tiloja ja maa-alueita on kuitenkin niiden luonteesta (mm. kauppahallit, tori-alueet, kauppiastalot) ja kaupungin elinvoimatekijöihin liittyvistä tavoitteista johtuen tarkoituksenmukaista vuokrata pääosin ulkopuolisille elinkeinonharjoittajille.

Rakennuksia, niiden tiloja ja ympäröiviä maa-alueita käytetään etupäässä muihin kuin taloudellisiin tarkoituksiin, joita ovat mm. kaupungin keskustan ja urbaanien alueiden elinvoima-, kaupunkikulttuuri-, matkailunedistämis- ja ruokakulttuuritavoitteet. Tähän järjestelyyn liittyvät rahoitustarpeet kohdistuvat myös pääosin näihin tarkoituksiin ja toteuttamisedellytysten luomiseen. Lisäksi on huomioitava, että kaupunki tulee ylläpitämään näitä tiloja ja maa-alueita myös siinä tapauksessa, että niitä ei lainkaan vuokrattaisi ulos, mutta tällöin elinvoima- ja muut kaupunkistrategiset tavoitteet voisivat jäädä toteutumatta optimaalisesti.

Yhtiön hallinnoimiksi suunniteltujen tilojen osalta tiloihin kohdistuva julkinen rahoitus ei muodostu valtiontueksi kaupallisille toimijoille, kun kaupalliset toimijat valitaan avoimen ja tasapuolisen tarjouskilpailun kautta, johon ei liity ehtoja tai vaihtoehtoisesti vuokrakohteesta peritään ulkopuolisen arvioitsijan määrittämä markkinaehtoinen vuokra. Lisäksi voidaan arvioida, että toiminnan vaikutukset ovat ainoastaan paikallisia, koska toiminta rajoittuu tietyille hyvin rajoitetulle alueelle eikä toiminta ole luonteeltaan laajentuvaa.

Yhtiön harjoittama muu toiminta kuin vuokraus ei ole taloudellista toimintaa eli siltä osin yhtiö ei toimi ollenkaan kilpailuilla markkinoilla, eikä kaupungin myöntämä tuki ole valtiontukea.



Edellä kuvatulla menettelyllä (avoin tarjouskilpailu tai arviointimenettely) varmistetaan siitä, että vuokralaiset eivät saa myöskään valtiontukesi luettavaa taloudellista etua.

Yhtiön omalla toiminnalla pääosin ja yksittäisten vuokrakohteiden osalta vuokraustoiminnalla ei ole vaikutusta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan, tai vaikutus olisi korkeintaan marginaalinen. Komissio on useissa päätöksissä katsonut asiaan liittyvien erityisolosuhteiden vuoksi, että toimenpiteellä oli puhtaasti alueellinen vaikutus, eikä se näin ollen vaikuttanut jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Komissio on näissä tapauksissa varmistanut erityisesti, että tuensaaja toimitti tavaroita tai palveluja rajatulle alueelle jäsenvaltiossa eikä todennäköisesti houkuttellut asiakkaita muista jäsenvaltioista ja että ei ole ollut mahdollista tietää ennakolta, että toimenpiteen vaikutus rajat ylittävien investointien tai sijoittautumisen edellytyksiin ei olisi pelkästään marginaalinen (Käsitiedonanto, 2016/C262/01, kohta 196). Perustettavan uuden yhtiön toimintojen voidaan edellä mainituilla perusteilla arvioida olevan paikallisia eikä toiminnoilla ole vaikutusta valtiontukisääntelyn näkökulmasta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

#### Hankintaoikeudellinen arviointi

Uusi yhtiö on julkisista hankinnoista annetun lain näkökulmasta hankintayksikkö eli se kuuluu hankintalain soveltamisalan piiriin. Yhtiön rahoitus tulee pääsääntöisesti kaupungilta. Kaupunki myös nimittää yhtiön hallituksen ja valvoo osakkeenomistajana yhtiön toimintaa. Näin yhtiö täyttää hankintalaissa määritellyt julkisoikeudellisen laitoksen toiminnan rahoitusta, johtoa ja sen nimeämistä koskevat edellytykset. Lisäksi yhtiön toiminnan luonne täyttää myös hankintalain edellytyksen siitä, että yhtiö on nimenomaisesti perustettu tyydyttämään sellaisia yleisen edun mukaisia tarpeita, joilla ei ole teollista tai kaupallista luonnetta. Uuden yhtiön on näin ollen kilpailutettava omat hankintansa hankintalain mukaisesti.

Hankintalakia sovelletaan lähtökohtaisesti myös kaupungin ja sen tytäryhtiöiden välisiin hankintoihin. Hankintalakia ei kuitenkaan sovelleta hankintaan, jonka kaupunki tekee sidosyksiköltään, tai hankintaan, jonka sidosyksikkö tekee kaupungilta. Uuden yhtiön sidosyksikköasema edellyttää, että

- yhtiö on kaupungista muodollisesti erillinen ja päätöksenteon kannalta itsenäinen,
- kaupunki yksin tai yhdessä muiden hankintayksiköiden kanssa käyttää määräysvaltaa yhtiöön samalla tavoin kuin omiin toimipaikkoihinsa,



- yhtiössä ei saa olla muiden kuin hankintayksiköiden pääomaa, ja et-  
tä
- yhtiö harjoittaa enintään 5 % ja enintään 500 000 euron osuuden lii-  
ketoiminnastaan muiden tahojen kuin niiden hankintayksiköiden  
kanssa, joiden määräysvallassa se on.

Uusi yhtiö on osakeyhtiönä muodollisesti erillinen ja päätöksenteon kannalta itsenäinen. Kaupunki käyttää määräysvaltaa yhtiöön, eikä yhtiössä ole muiden tahojen pääomaa. Näin ollen yhtiön ja kaupungin välisen sidosyksikköaseman arvioinnin osalta ratkaistavaksi jää se, harjoittaako yhtiö sidosyksikköaseman edellyttämällä tavalla liiketoimintaansa pääosin kaupungin kanssa (ns. ulkoinen myynti enintään 5 % ja enintään 500 000 euroa).

Hankintalaissa ulkopuolisen rahoituksen osuus on liitetty liiketoiminnan käsitteeseen, jota ei ole määritelty hankintalaissa. Hankintadirektiivi (2014/24/EU) puhuu liiketoiminnan sijaan oikeushenkilön toiminnoista, jotka suoritetaan niiden tehtävien täyttämiseksi, jotka se on vastaanottanut määräysvaltaa käyttävältä hankintaviranomaiselta tai muilta kyseisen hankintaviranomaisen määräysvallan alaisilta oikeushenkilöiltä.

Oikeuskäytännössä on katsottu, että yksikön on suoritettava pääosa toiminnoistaan hankintayksikön hyväksi. Kaiken muun (ml. yksityisen puolen kanssa harjoitettavan toiminnan) tulisi olla ainoastaan toissijaista. Arviointia tehtäessä tulisi huomioida kaikki toiminnot, joita harjoitetaan hankintaviranomaisen kanssa tehdyn hankintasopimuksen yhteydessä vastaanottajan henkilöllisyydestä riippumatta.

Yhtiön toimintamallissa kaupunki velvoittaa erillisellä tehtävänantoa koskevalla sopimuksella Yhtiön tuottamaan tiloihin liittyviä vuokrauspalveluita. Unionin tuomioistuimen Carbotermo-ratkaisun (C-340/04) perusteella, jos hankintayksikön ja sidosyksikön välisessä sopimuksessa sopimuksen kohteeksi on määritelty ulkopuolisiin henkilöihin kohdistuva toiminta, ulkopuoliset tahot voivat ainakin tietyissä tilanteissa rinnastua määräysvaltaa käyttävään hankintayksikköön. Carbotermo-ratkaisun perusteella on merkityksetöntä, suorittaako maksun yhtiölle sen omistava hankintayksikkö vai suorittavatko sen ulkopuoliset tahot, kunhan toiminta perustuu yhtiön ja hankintayksikön väliseen oikeussuhteeseen.

Edelleen tapauksen KHO 2012:61 perusteella kunnan lakisääteiseen terveydenhuoltoon kuuluvia palveluita voidaan tarjota myös ulkopuolisille, mikäli kyseessä ovat lakisääteiset tai muuhun toimintaan liitännäiset palvelut. Kunnan tehtäviä ovat elinkeinotoiminnan sekä kulttuurillisten tehtävien edistäminen ja toteuttaminen. Liitännäispalveluiden osalta oikeuskirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä on ehdotettu, että arvioin-





nissa voitaisiin nojautua hankintasopimukseen. Mikäli hankintasopimus velvoittaa yksikön tarjoamaan palvelua myös esimerkiksi yrityksille tai kansalaisille, näille suunnattu myynti voitaisiin katsoa hankintayksikön suuntautuvaksi.

Carbotermo-ratkaisun ja edellä kuvatun oikeuskäytännön mukaisen poikkeuksen soveltaminen Yhtiöön on huomioitu yhtiön perustamista koskevassa päätöksenteossa, Yhtiön perustamisasiakirjoissa ja Yhtiön ja kaupungin välillä laadittavassa sopimuksessa tehtävänannosta. Olennaista tästä on mm. se, että kaupunki tulee hankkimaan Yhtiöltä vain sellaisia palveluita, jotka liittyvät Yhtiölle määriteltyyn tehtävään, Yhtiö ei pyri laajentamaan toimintaansa ja että kaupunki ohjaa aktiivisesti Yhtiön toimintaa tavoitelähtöisesti.

Tämän tulkinnan mukaisesti yhtiön yhtiöjärjestys on laadittu ja yhtiön ja kaupungin välille myöhemmin laadittava sopimus palveluiden ostoista Kaupungin ja yhtiön välillä muotoillaan siten, että on selvää, että myös mahdollisen ulospäin suuntautuvan toiminnan tarkoituksena on kaupungin yhtiölle antaman elinkeinopoliittisen ja kulttuurillisten tehtävien ja tavoitteiden tukeminen.

Sidosyksikköasema mahdollistaa toimimisen siten, että kaupunki ostaa yhtiöltä tehtävänantosopimuksessa määritellyt palvelut kilpailuttamatta.

#### Kaupunginvaltuuston päätösten täytäntöönpano

Kaupunginhallitus toteaa, että mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy sille nyt tehdyn esityksen, niin kaupunginhallitus tulee täytäntöönpanon yhteydessä

- hyväksymään Helsingin kaupunkitilat Oy, ruotsiksi Helsingfors stadslokaler Ab, englanniksi Helsinki City Premises Ltd -nimisen osakeyhtiön perustamisen,
- hyväksymään liitteinä olevat luonnokset yhtiön perustamissopimukseksi ja yhtiöjärjestykseksi,
- hyväksymään perustettavan yhtiön omistajastrategian liitteenä olevan luonnoksen mukaisesti ja omistajastrategian osana hyväksymään hallituksen jäsenten palkkioperusteeksi palkkioryhmän B,
- kehittämään kaupunginkanslian oikeuspalveluita yhtiön perustamisvaiheessa merkitsemään kaupungin lukuun yhtiön kaikki osakkeet,
- osoittamaan 2 000 000 euroa talousarvion kohdasta 8 06 02 Arvopaperit, Khn käytettäväksi, muut kohteet kaupunginkanslian talous-



ja suunnitteluosaston käytettäväksi yhtiön osakkeiden merkintähintojen maksamiseen,

- kehottamaan kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastoa maksamaan yhtiön perustamiseen liittyvät rekisteröinti- ja vastaavat maksut,
- kehottamaan kaupunginkanslian oikeuspalveluita hoitamaan yhtiön perustamiseen liittyvät tarpeelliset toimenpiteet sekä oikeuttaa oikeuspalvelut tekemään tarvittaessa perustamissopimukseen ja yhtiöjärjestykseen vähäisiä muutoksia, sekä
- hyväksymään Tukutorin toiminnan, omaisuuden (pl. rakennukset ja maa-alueet) ja henkilöstön luovutuksen liitteenä olevien asiakirjaluonnosten mukaisesti sekä kehottamaan kaupunginkanslian oikeuspalveluita kaupungin puolesta allekirjoittamaan kyseiset asiakirjat ja tekemään niihin tarvittaessa teknisluonteisia tai muuten vähäisiä muutoksia.

Edelleen kaupunginhallitus toteaa, että Helsingin Leijona Oy:n sulautuminen uuteen perustettavaan yhtiöön käsitellään yhtiökokousasiana hallintosäännön mukaan konsernijaostossa.

Lopuksi

Uuden yhtiön on tarkoitus toteuttaa kaupungin elinkeinopoliittisia, kulttuurillisia ja kaupunkistrategisia tavoitteita kaupungilta vuokraamissaan tiloissa ja alueilla.

Yhtiö on tarkoitus perustaa mahdollisimman pian tämän päätöksen jälkeen niin, että uusi yhtiö huolehtii tulevan yhdistetyn toiminnan käynnistämiseen liittyvistä käytännön toimenpiteistä ja niihin liittyvistä sitoumuksista. Samalla valmistellaan Tukutorin toimintojen siirtoon ja Helsingin Leijonan sulautumiseen liittyviä toimenpiteitä (sopimukset, tietojärjestelmät jne.). Kaupungin päätöksentekoon tuodaan myöhemmin erikseen Tukutorin toimintojen siirron täytäntöönpanoon liittyvät asiat, Helsingin Leijonan sulautuminen yhtiökokousasiana sekä yhtiön ja kaupungin välistä tehtävänantoa koskeva sopimus ja maan- ja tilavuokrasopimukset. Uuden yhtiön varsinainen operatiivinen toiminta on tarkoitus aloittaa 1.1.2022.

Hallituksen jäsenten nimeämistä koskeva asia tuodaan konsernijaoston päätettäväksi samanaikaisesti yhtiön perustamisen kanssa. Yhtiölle on tarkoituksenmukaista valita mahdollisimman laaja-alainen ja monipuolista osaamista ja kokemusta omaava hallitus yhtiön toimiala huomioon ottaen.



31.05.2021

Yhtiön pääomitus on suunniteltu siten, että se varmistaa yhtiön toimintakyvyn, mutta on samalla siten perusteltu ja oikein mitoitettu, että sitä ei ole pidettävä EU:n säännösten vastaisena kiellettyinä valtiontukena.

Laadittujen taloudellisten selvitysten mukaan valitulla toimintamallilla yhtiö on elinkelpoinen ja taloudellisesti vakaalla pohjalla, mikä antaa hyvän lähtökohdan yhtiön liiketoiminnan kehittämiseksi. Merkittävä osa yhtiön tuloista muodostuu pienten ja keskiuurten yksittäisten yrittäjien vuokratuloista, minkä lisäksi yhtiö toteuttaa kaupungin sille antamaa palvelutehtävää erillistä korvausta vastaan. Pääomarakenne on suunniteltu siten, että yhtiö kykenee kattamaan kaupungille maksettavan tilavuokran kassavaroin.

Kaupunkiympäristölautakunta on antanut järjestelystä lausunnon, joka on liitteenä 15.

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää yhteisöjen ja säätiöiden perustamisesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Atte Malmström, konserniohjauksen päällikkö, puhelin: 310 3346844  
atte.malmstrom(a)hel.fi  
Miia Aho, konsernilakimies, puhelin: 310 36445  
miia.aho(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Tukkutorin liiketoimintamalliselvitys 2019
- 2 Tukkutorin ja Helsingin Leijonan yhdistämiselvitys kevät 2020
- 3 Tukkutorin ja Helsingin Leijonan yhdistämiselvitys kevät 2020 täydennys
- 4 Tukkutorin ja Helsingin Leijonan yhdistämiselvitys syyskuu 2020
- 5 Hankinta- ja valtiontukioikeudellinen selvitys
- 6 Torikorttelit\_opit\_yhteenveto
- 7 Kauppahinnan analyysi
- 8 Yhtiöjärjestysluonnos
- 9 Perustamissopimusluonnos
- 10 Liiketoiminnan luovutussopimusluonnos
- 11 Siirtoneuvottelupöytäkirja
- 12 Kaupunkiympäristön toimialan henkilöstötoimikunnan lausunto 20.4.2021
- 13 Uuden yhtiön talouslaskelma
- 14 Omistajastrategialuonnos
- 15 Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

Postiosoite  
PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin  
+358 9 310 1641  
Faksi  
+358 9 655 783

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566



31.05.2021

Asia/9

## Otteet

### Ote

Helsingin Leijona Oy

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia (heos, oike, taso)

Kaupunkiympäristön toimiala

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 24.05.2021 § 390

HEL 2020-011787 T 00 00 00

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

### Käsittely

24.05.2021 Pöydälle

Asian käsittelyn aikana kuultavana oli konserniohjauksen päällikkö Atte Malmström. Asiantuntija Malmström poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Veronika Honkasalon ehdotuksesta.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

Atte Malmström, konserniohjauksen päällikkö, puhelin: 310 3346844  
atte.malmstrom(a)hel.fi  
Miia Aho, konsernilakimies, puhelin: 310 36445  
mii.a.aho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 18.05.2021 § 259

HEL 2020-011787 T 00 00 00

### Lausunto

#### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566



Kaupunkiympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon kaupunginkanslialle:

Lautakunta puoltaa Tukktorin henkilöstön, toiminnan ja omaisuuden, lukuun ottamatta kiinteistöjä, rakennuksia ja maa-alueita, siirtämistä liikkeenluovutuksella uuteen perustettavaan yhtiöön. Tukktorin henkilöstö siirtyy uuden yhtiön palvelukseen nk. vanhoina työntekijöinä.

Tukktorin ja Helsingin Leijona Oy:n toimintojen välillä on synergioita. Toimintojen yhdistäminen mahdollistaa nykyistä vaikuttavamman ja kaupungin tavoitteita paremmin edistävän kokonaisuuden muodostamisen. Toimintojen yhdistäminen lisää toiminnan taloudellista läpinäkyvyyttä.

Yhtiön perustaminen kehittää urbaanien kaupunkialueiden ja kulttuurihistoriallisesti merkittävien halli- ja tukkukiinteistöjen sekä Torikorttelien toimintaa.

Yhtiön liiketoiminta-alueet mahdollistavat vetovoimaisen ja elämyksellisen kaupunki- ja ruokakulttuurin kehittymisen erityisesti Tukktorin ja Teurastamon alueella sekä sen ohella edelleen myös tukktoritoiminnan ottaen samalla huomioon kaupungin elinkeinopoliittiset tehtävät, kaupunkistrategian tavoitteet ja toimintaympäristön suojeluarvot.

Yhtiön tehtävien ja sen toiminnalle asetettujen tavoitteiden mukaisesti, perustettavalle yhtiölle tulee varata riittävät yhtiön talouteen, henkilöstöön ja sen osaamiseen liittyvät resurssit.

Kaupunki vuokraa Yhtiölle sen toiminnassa tarvittavat rakennukset, tilat ja maa-alueet ulkopuolisen konsultin tekemän asiantuntija-arvion mukaisella vuokratasolla. Yhtiön vuokraamat tilat ovat suojelluissa rakennuksissa, ja kaupunki tilojen omistajana vastaa jatkossakin tilojen peruskorjausinvestoinneista ja ylläpidosta. Vuokrataso ei kaikilta osin vastaa rakennusten vaatimista investoinneista syntyvää kustannustasoa. Tämä tulee ottaa huomioon Rakennukset 31002 -talousarviokohdan vuotuisen tuottotavoitteen määrittelyssä.

Talouselämyksissä ei ole huomioitu mahdollisia lähivuosina tapahtuvia tuloihin ja menoihin vaikuttavia muutoksia, kuten uutta pakastamohanketta sekä Pohjoisesplanadi 19:ssä sijaitsevan kiinteistön mahdollista myyntiä.

Jatkovalmistelussa on sovittava tarkemmin rakennuksien, tilojen ja maa-alueiden, mukaan lukien torien, ylläpitovastuista ja ylläpitokustannuksista Helsingin kaupungin ja Yhtiön välillä. Lisäksi tulee tarkentaa Malmin hangaarin ja lentokentän tapahtumavuokraustoiminnan järjestäminen sekä niiden talousvaikutukset.



31.05.2021

Asia/9

Yhtiölle vuokrattavien rakennusten, tilojen ja maa-alueiden ylläpidosta vastaava ylläpitohenkilöstö tulee pysyä kaupunkiympäristön toimialalla.

Lautakunta edellyttää, että jatkovalmistelu ja siirtymä tehdään tiiviissä yhteistyössä sekä henkilöstön että vuokralaisten kanssa. Erityistä huomiota kiinnitetään vuokralaisten liiketoiminnan kehittämisen mahdollistamiseen.

#### Käsittely

18.05.2021 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Elina Siltanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Mia Haglund: Lautakunta edellyttää, että jatkovalmistelu ja siirtymä tehdään tiiviissä yhteistyössä sekä henkilöstön että vuokralaisten kanssa. Erityistä huomiota kiinnitetään vuokralaisten liiketoiminnan kehittämisen mahdollistamiseen.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Mia Haglundin vastaehdotuksen.

11.05.2021 Pöydälle

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Kari Pudas, tekninen johtaja, puhelin: 310 15291  
kari.pudas(a)hel.fi

Osmo Rasimus, yksikön päällikkö, puhelin: 310 39794  
osmo.rasimus(a)hel.fi

Elina Siltanen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 32500  
elina.siltanen(a)hel.fi

Tarkastuslautakunta 11.05.2021 § 46

HEL 2020-011787 T 00 00 00

#### Päätös

Tarkastuslautakunta päätti nimetä ehdolle perustettavan Helsingin kaupunkitilat Oy:n tilintarkastajaksi BDO Oy:n (päävastuullinen tilintarkastaja KHT, JHT Tiina Lind). Tilintarkastaja nimetään vuonna 2021 perustettavalle yhtiölle toimikauden kestäessä tilikauden 2023 loppuun.



31.05.2021

Asia/9

---

Esittelijä

tarkastusjohtaja  
Timo Terävä

Lisätiedot

Arto Ahlqvist, tarkastuspäällikkö, puhelin: +358931036580  
arto.ahlqvist(a)hel.fi

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566