



14.05.2018

Asia/2

## § 328

### V 30.5.2018, Oulunkylässä sijaitseviin veteraaniasuntoihin liittyvät omaisuusjärjestelyt ja toiminnan siirtäminen osaksi Helsingin kaupunkikonsernin toimintaa

HEL 2018-003840 T 00 01 06

## Esitys

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto oikeuttaa kaupunginhallituksen ylittämään vuoden 2018 talousarvioon merkittviä määrärahoja seuraavasti:

Talousarvioluku 8 06, Arvopaperit, kaupunginhallituksen käytettäväksi, 3 226 000,00 euroa Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalo ja Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalo II -nimisten yhtiöiden osakkeiden vastaanottamista varten.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823  
mari.randell(a)hel.fi  
Samuli Vartiainen, kaupunginasiainjohtaja, puhelin: 310 64011  
samuli.vartiainen(a)hel.fi  
Tuomo Mäkinen, rahoituspäällikkö, puhelin: 310 36321  
tuomo.makinen(a)hel.fi

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Tausta

Oulunkylän sotaveteraanitalojen kaupunkikonsernille luovuttaminen ja tähän liittyvä Rintamaveteraanien säätiön purkaminen on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian, Helsingin kaupungin asunnot Oy:n, Helsingin Seudun Sotaveteraanipiiri ry:n, Rintamaveteraanien säätiö sr:n sekä Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalo ja Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalo II -nimisten yhtiöiden kanssa siten, että



järjestelyn ensisijaisena tarkoituksena on sotaveteraanitalojen asukkaiden aseman turvaaminen ja vuokratason pitäminen kohtuullisena.

Oulunkylän sotaveteraanitalot muodostuvat Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalo ja Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalo II -nimisistä yhtiöistä, joista kumpikin omistaa Oulunkylässä kerrostalon ja vuokraa talojen huoneistoja sotaveteraaneille asumiskäyttöön. Kiinteistöyhtiöiden nykyinen taloudellinen tilanne on heikko.

Helsingin kaupunki on lainoittanut kiinteistöyhtiöiden rakennusten rakentamista myöntämillään rakennusaikaisilla lainoilla, jotka lainaehtojen mukaan on sovittu korottomiksi ja lyhennysvapaiksi niin kauan kuin talot ovat sotaveteraanien palvelutalokäytössä, kuitenkin kauintaan vuoteen 2003 saakka. Aikaa on sittemmin pidennetty kaikkiaan vuoden 2018 loppuun saakka. Lainaehtojen mukaan talot luovutetaan kaupungille vastikkeetta sen jälkeen kun niitä ei enää tarvita sotaveteraanien palvelutalokäyttöön.

Kiinteistöyhtiöt ovat vuodenvaihteessa 2016–2017 hakeneet kaupungilta sosiaaliseen tarkoitukseen myönnettävää lainaa yhtiöiden kunnossapitovastuulla olevien asuinrakennusten peruskorjaustarpeisiin. Kiinteistöyhtiöt ovat hallitustensa kokouksissa 21.12.2016 todenneet, että laina-aikaa on tuolloisissa lainoissa vuoden 2018 loppuun asti. Yhtiöiden hallitusten kanta oli, että koska lainojen erääntyessä myös talojen hallintaoikeuden on määrä siirtyä Helsingin kaupungille samassa yhteydessä, siirtymiseen liittyvät selvitykset olisi tarpeellista saattaa vireille kaupungin kanssa.

Helsingin kaupunginhallitus on 24.4.2017 päätöksellään (442 §) myöntänyt yhtiöille niiden hakemat lainat ja kehottanut kaupunginkansliaa ja kiinteistövirastoa yhteistyössä kiinteistöosakeyhtiöiden omistajien kanssa käynnistämään yhtiöiden hallinnassa olevien rakennusten hallintaoikeuden ja asuntovuokraustoiminnan kaupunkikonsernille siirtämiseen liittyvät omistus- ja muihin järjestelyihin liittyvät selvitykset.

#### Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalo

Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalon 500 osakkeesta 99 % (495 kpl) omistaa Rintamaveteraanien Säätiö sr ja 1 % (5 kpl) Helsingin Seudun Sotaveteraanipiiri ry.

Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalo omistaa 2 818 m<sup>2</sup>:n suuruisella vuokratontilla Oulunkylässä (91-28-162-7) kerrostalon osoitteessa Mäkitorpantie 21, 00640 Helsinki. Vuokratontilla sijaitsee vuonna 1988 valmistunut rakennus, jossa on 30 asuinhuoneistoa (970 m<sup>2</sup>), 6 liike-/toimistuhuoneistoa (534,9 m<sup>2</sup>) ja 4 varastoa (165 m<sup>2</sup>). Lisäksi yhtiön hallinnassa on kerho- ja askarteluhuone, väestönsuoja, varastotiloja ja



12 autopaikkaa. Tontinvuokrasopimus Helsingin kaupungin kanssa on voimassa 31.12.2050 asti.

Talon kaikki asuinhuoneistot on vuokrattu. Vuonna 2017 talossa asui yhteensä 30 henkilöä, joista 16 on sotaveteraaneja, heidän puolisoitaan tai leskiä, 11 muuta sosiaalisin perustein valittua vuokralaista ja 2 muuta vuokralaista. Asukkaiden keski-ikä talossa on 87 vuotta.

Helsingin kaupunki on myöntänyt yhtiölle rakentamisaikaista lainaa yhteensä 1 183 272,03 euroa. Lainojen vakuutena on panttikirjoja 1 345 488 euroa. Lainaehtojen mukaan talo luovutetaan kaupungille vastikkeetta sen jälkeen, kun sitä ei enää tarvita sotaveteraanien palvelutalokäyttöön.

Yhtiön toiminta on ollut tappiollista ja sen maksuvalmius on heikko. Vuonna 2016 yhtiö tuotti tappiota -27 735,63 euroa. Vuoden 2016 tilinpäätöksessä yhtiön oma pääoma yhteensä on 313 459,21 euroa.

Catella Property Oy:n laatiman arvion mukaan kiinteistöyhtiön tontinvuokraoikeuden rakennuksineen velaton markkina-arvo on 2 400 000 euroa olettaen, että asunnot säilytetään vuokratyössä. Kiinteistöyhtiöiden muu omaisuus on vähäistä ja se voidaan arvostaa kirjanpitoarvoonsa. Näillä arvostusperiaatteilla kiinteistöyhtiön osakkeiden käypä arvo kiinteistöyhtiön velat huomioiden on tilinpäätöshetken 31.12.2017 tilanteessa 1.215.467,13 euroa.

## Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalo II

Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalo II -nimisen yhtiön 40 osakkeesta 87,5 % (35 kpl) omistaa Rintamaveteraanien säätiö sr ja 12,5 % (5 kpl) Helsingin Seudun Sotaveteraanipiiri ry.

Yhtiö omistaa siirtokelvottoman maanvuokrasopimuksen perusteella hallitsemallaan 2 842 m<sup>2</sup>:n suuruisella kiinteistöllä Oulunkylässä (91-28-162-8) kerrostalon osoitteessa Mäkitorpantie 19, 00640 Helsinki. Vuokratontilla sijaitsee vuonna 1994 valmistunut rakennus, jossa on 43 asuinhuoneistoa (1 667,5 m<sup>2</sup>), 3 liike-/toimistohuoneistoa (205 m<sup>2</sup>) ja kuntoutuslaitos (290 m<sup>2</sup>). Lisäksi yhtiön hallinnassa on kerho- ja askarteluhuone, väestönsuoja, varastotiloja ja 8 autopaikkaa.

Talon 43:sta asuinhuoneistoista 41 on vuokrattuna ja 2 huoneistoa on vapaana. Vuonna 2017 talossa asui yhteensä 48 henkilöä, joista 41 on veteraaneja, heidän puolisoita tai leskiä, 5 muuta sosiaalisin perustein valittua vuokralaista ja 2 muuta vuokralaista. Asukkaiden keski-ikä talossa on 90 vuotta.



Asuntojen vuokraustoiminnan lisäksi yhtiö harjoittaa Oulunkylän kuntoutus -aputoiminimen alla kuntoutustoimintaa, jota varten sillä on 4 palkattua työntekijää. Aputoiminimellä on voimassa oleva puitesopimus Helsingin sosiaali- ja terveystieteiden kanssa seuraavissa palveluissa: rintamaveteraanien fysioterapia, pitkäaikaissairaiden ja vammaisten fysioterapia sekä pitkäaikaissairaiden ja vammaisten lymfaterapia. Kaupunki on hankkinut näitä palveluja sotaveteraaneille vuosina 2015 ja 2016 noin 50 000 eurolla per vuosi.

Helsingin kaupunki on myöntänyt yhtiölle rakennusaikaista lainaa yhteensä 2 257 639,35 euroa. Lainoituskohde ei ole kiinnityskelpoinen, koska tontin vuokrasopimusta ei voi siirtää. Lainan vakuutena on säätiön ja yhdistyksen omistamat yhtiön osakkeet. Lainaehdojen mukaan talo luovutetaan kaupungille vastikkeetta sen jälkeen, kun sitä ei enää tarvita sotaveteraanien palvelutalokäyttöön.

Yhtiön toiminta on ollut tappiollista ja sen maksuvalmius on heikko. Vuonna 2016 yhtiö tuotti tappiota -52 154,70 euroa ja yhtiön vapaa oma pääoma oli yhteensä 540 409,23 euroa. Vuoden 2016 tilinpäätöksessä yhtiön oma pääoma yhteensä on 1 571 625,92 euroa.

Catella Property Oy:n laatiman arvion mukaan yhtiön tontinvuokraoikeuden rakennuksineen velaton markkina-arvo on 4 300 000 euroa olettaen, että asunnot säilytetään vuokratyössä ja vuokramiehellä on oikeus kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Kiinteistöyhtiöiden muu omaisuus on vähäistä ja se voidaan arvostaa kirjanpitoarvoonsa. Näillä arvostusperiaatteilla kiinteistöyhtiön osakkeiden käypä arvo kiinteistöyhtiön velat huomioiden on tilinpäätöshetken 31.12.2017 tilanteessa 2.010.318,80 euroa.

## Rintamaveteraanien säätiö

Rintamaveteraanien säätiö on Helsingin seudun sotaveteraanipiiri ry:n perustama säätiö, joka on merkitty säätiörekisteriin 10.1.1986. Säätiön sääntöjen mukaisena tarkoituksena on toimia rintamaveteraanien asunto- ja palvelutalokysymysten ratkaisemiseksi sekä tukea heitä taloudellisesti. Tämän tarkoituksen toteuttamiseksi säätiö voi hankkia tontteja ja maa-alueita rintamaveteraanien asuntojen, palvelutalojen ja sairaskotien rakentamista varten, sekä huolehtia em. hankkeista ja valvoa niiden toteutumista, kuin myös niiden toiminnan ylläpitoa.

Tarkoituksensa toteuttamiseksi säätiö omistaa edellä mainituin tavoin pääosin Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalon ja Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalo II:n. Säätiöllä ei ole muuta taloudellista toimintaa.



Säätiön valtuuskunnan jäsenistä Helsingin Seudun Sotaveteraanipiiri ry valitsee 8/9 ja Helsingin kaupunki 1/9. Säätiön valtuuskunta valitsee hallituksen ja päättää mm. kiinteän omaisuuden myymisestä, lahjoittamisesta ja kiinnittämisestä sekä säätiön lakkauttamisesta. Säätiö ei ole kaupungin määräysvallassa eikä se kuulu Helsingin kaupunkikonserniin.

Kiinteistöyhtiöiden taloudellisten ongelmien ja veteraanien vähenemisen myötä säätiön varojen käyttäminen säätiön säännöissä määrättyyn tarkoitukseen on muodostumassa mahdottomaksi tai se on olennaisesti vaikeutunut eikä säätiön tarkoitusta voida muuttaa. Tällainen tilanne on säätiölain mukaan peruste säätiön purkamiselle selvitystilan kautta.

Säätiön purkautuessa sen säästyneet varat, mikäli erikoissäädöksissä ei ole toisin määrätty, on käytettävä valtuuskunnan lähemmin päätämällä tavalla rintamaveteraanien ja Helsingin kaupungin vanhustenhuollon tukemiseen.

#### Helsingin seudun sotaveteraanipiiri ry

Helsingin Seudun Sotaveteraanipiiri ry (aik. Helsingin Sotaveteraanipiiri ry) on perustettu 16.8.1965. Se on yleishyödyllinen yhteisö, jonka sääntöjen mukaisena tarkoituksena on Suomen Sotaveteraaniliitto ry:n piirinä toimialueellaan valvoa ja edistää Suomen sotien 1939–1945 veteraanien yhteiskunnallisia etuja, toimia erityisesti veteraanien ja heidän puolisoitensa ja leskiensä toimeentuloturvan ja sosiaalisen huollon kehittämiseksi, asunto-olojen parantamiseksi ja kuntoutuksen edistämiseksi, edistää veteraaniperinteen keruuta, tallentamista ja ylläpitämistä sekä ylläpitää veteraanien keskuudessa yhteenkuuluvuutta ja isänmaallista henkeä.

Yhdistys omistaa 1 % Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalon osakkeista ja 12,5 % Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalo II:n osakkeista.

#### Kiinteistöyhtiöiden taloudellinen tilanne ja syyt suunnitellulle järjestelylle

Yhtiöt vuokraavat taloista asuntoja Rintamaveteraanien Säätiön sääntöjen sekä kaupungin lainaehtojen ja tontinvuokrasopimusten mukaiselle kohderyhmälle. Ensisijaisena kohderyhmänä ovat sotaveteraanit sekä sotaveteraanien lesket. Jos taloihin ei enää riitä veteraaniasukkaita tai heidän leskiään, on vapautuviin huoneistoihin asukkaat valittava yhdessä kaupungin sosiaali- ja terveystoimialan pohjoisen palvelualueen toimijoiden kanssa. Asukkaiksi voidaan lainaehtojen mukaisesti ottaa ainoastaan sellaisia 60 vuotta täyttäneitä helsinkiläisiä, jotka ovat yhden vuoden ennen asuintaloon muuttamista olleet kirjoilla Helsingin kaupungissa.



Vuokrahuoneistojen asukkaat valitsee isännöitsijäyhtiö yhdessä kiinteistöyhtiön hallituksen puheenjohtajan kanssa. Asukasvalinnassa konsultoidaan myös talojen omaa terveydenhoitajaa, joka arvioi, että asukkaiksi valittavat pärjäävät kohteessa itsenäisesti ja selviävät jokapäiväisistä askareistaan. Jos ensisijaiseen kohderyhmään kuuluvia hakijoita ei ole ollut, Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialan pohjoinen palvelualue on esittänyt aiemmin mainitut ehdot täyttäviä vuokralaisia taloyhtiöille.

Kaupungin yhtiöille myöntämien lainojen jäljellä oleva pääoma on vuoden 2016 tilinpäätöstietojen mukaan yhteensä 3 440 911,38 euroa. Kaupunginhallitus on eri päätöksillä (viimeksi 17.6.2013, 714 §) päättänyt muuttaa myöntämiensä lainojen ehtoja siten, ettei lainoista peritä lyhennyksiä eikä korkoa niin kauan kuin rakennukset ovat sotaveteraanien asuinkäytössä, kuitenkin enintään 31.12.2018 saakka. Lainaehtojen mukaisesti hallintaoikeuden päättyessä asunnot/asuinrakennukset siirtyvät vastikkeetta kaupungille.

Kiinteistöosakeyhtiöt ovat olleet pitkään taloudellisissa vaikeuksissa ja niiden maksuvalmius on heikko. Taustalla on mm. aputoiminimellä harjoitettu kuntoutustoiminta, joka on ollut viime vuosina merkittävästi tappiollista. Palvelujen kysyntä on laskenut edelleen veteraanien lukumäärän vähentyessä ja toiminnan jatkuvuuteen sote-uudistuksen yhteydessä liittyy merkittäviä epävarmuustekijöitä. Lisäksi asunnoista perittävä vuokra on ollut sosiaalisista syistä alhainen. Vuokrissa ei ole riittävässä määrin huomioitu rakennusten kunnosta syntyneitä korjausvelkaa ja kuntoutustoiminnasta aiheutuneita kustannuksia.

Molemmille yhtiöille on kertynyt maksuhäiriömerkintöjä vuosien 2016 ja 2017 aikana.

Kuntoutuspalvelujen sopeuttamistoimet on aloitettu, mutta ne eivät tuone nopeaa eivätkä pysyvää parannusta yhtiöiden taloustilanteeseen. Yhtiöiden taloudellinen asema on vuoden 2017 aikana jonkin verran parantunut, mutta talouden perusongelmat eivät ole poistuneet. Yhtiöiden heikon maksuvalmiuden vuoksi vuosi- ja peruskorjauksia ei ole mahdollista toteuttaa kiinteistötekniikan tarpeiden edellyttämässä aikataulussa.

Kiinteistöyhtiöt ovat hakeneet Helsingin kaupungilta sosiaaliseen tarkoitukseen myönnettävää lainaa yhtiöiden kunnossapitovastuulla olevien asuinrakennusten peruskorjaustarpeisiin. Helsingin kaupunki on päättänyt 24.4.2017 § 442 myöntää yhtiöille sosiaalisia rakennushankkeita varten yhteensä enintään 225 000 euron suuruiset lainat. Lainat eräännyvät yhtiöille aiemmin myönnettyjen lainojen tavoin 31.12.2018. Tulevaisuudessakin kiinteistöjen korjaustarpeet edellyttävät lainarahoitusta,



jonka saaminen vapailta markkinoilta voisi yhtiöiden taloudellinen asema huomioiden olla ongelmallista.

Koska nykyisiltä asukkailta vapautuviin asuntoihin ei enää käytännössä saada uusia veteraaniasukkaita, alkaa talojen käyttö niiden alkuperäiseen tarkoitukseen käydä mahdottomaksi. Kiinteistöyhtiöiden toiminnan ylläpitämiseen vaadittavat taloudelliset toimintaedellytykset ovat myös olennaisesti vaarantuneet.

#### Kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden luovutus Helsingin kaupungille

Tarkoituksena on toteuttaa veteraanitalojen osakkeiden siirto Helsingin kaupungille hallitusti niin, että järjestelyn lähtökohtana ja ensisijaisena tavoitteena on nykyisten asukkaiden asumisen turvaaminen.

Toiminnasta luopuminen tapahtuisi niin, että Rintamaveteraanien säätiö päättää asettaa itsensä selvitystilaan siten, että säätiö selvitystilasta päättäessään päättää säätiön sääntöjen mukaisesti, että säätiön säästyneet varat luovutetaan Helsingin kaupungille siten, että kaupunki sitoutuu pitämään talot rintamaveteraanien ja ikääntyneiden ihmisten asumiskäytössä. Selvitysmenettelyyn ennen varojen jakamista kuuluvien toimenpiteiden jälkeen selvitysmiehet säätiölain 12 luvun 14 §:n mukaisesti jakaisivat säätiön netto-omaisuuden ja siihen kuuluvat kiinteistöyhtiöiden osakkeet Helsingin kaupungille. Talot luovutettaisiin Helsingin kaupungille, säätiön sääntöjen edellyttämällä tavalla, sillä ehdolla, että Helsingin kaupunki sitoutuu pitämään sotaveteraanitalot rintamaveteraanien ja ikääntyneiden ihmisten asumiskäytössä.

Helsingin Seudun Sotaveteraanipiiri ry:n on tarkoitus luovuttaa omistamansa Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalon ja Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalo II:n osakkeet Helsingin kaupungille ilman rahastiketta vuoden 2018 aikana vastaavalla ehdolla kuin säätiö, eli kaupunki sitoutuu pitämään sotaveteraanitalot rintamaveteraanien ja ikääntyneiden ihmisten asumiskäytössä.

Helsingin kaupungin vuoden 2018 talousarviossa ei ole varattu määrärahaa kiinteistöyhtiöiden osakkeiden vastaanottamista varten, joten määrärahaa joudutaan ylittämään osakkeiden käypää arvoa vastaavasti talousarvioluvussa 8 06 Arvopaperit 3 226 000 euroa. Osakkeiden luovutukset itsessään ovat rahavastikkeettomat.

Yhtiöiden omistuksen siirtyessä esitetyn järjestelyn myötä kaupungille, kaupunki tulee osaltaan osallistumaan kiinteistöyhtiöille myöntämiensä lainojen uudelleenjärjestelyyn eri päätöksellä.

#### Kiinteistöosakeyhtiöiden sulautuminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



Helsingin kaupungin asunto-omaisuus on pääsääntöisesti kaupungin omistamien asuntoyhtiöiden omistuksessa. Yhdessäkin kiinteistöyhtiöt muodostaisivat kaupunkimittakaavassa pienen yksikön. Kiinteistöyhtiötä ei ole hallinnollisesti tarkoituksenmukaista säilyttää itsenäisinä osakeyhtiöinä eikä niiden sulauttaminen keskenäänkään muuttaisi tätä tilannetta. Kiinteistöyhtiöiden säilyttäminen itsenäisinä tai sulauttaminen keskenään loisi myös tarpeen vuokrien huomattavalle korottamiselle.

Helsingin kaupungin asunnot Oy on Helsingin kaupungin kokonaan omistama yhtiö, jonka toimialana on omistaa tai vuokraoikeuden nojalla hallita tontteja sekä omistaa ja hallita tonteilla olevia tai niille rakennettavia asuinrakennuksia, joiden huoneistot vuokrataan. Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, eikä se saa jakaa osinkoa. Yhtiö vastaa Helsingin kaupungin omistajaohjauksen mukaisesti valtion tuella rahoitettujen kaupungin ARA-vuokratulojen hallinnosta. Kaupunkikonsernin tavomainen, kohtuuhintainen vuokra-asuminen on pitkälti keskitetty Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle.

Kiinteistöyhtiöiden sulauttaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön jatkaisi Helsingin kaupunginvaltuuston strategiaohjelmaan perustuvaa kaupunkikonserniin kuuluvien kiinteistöjen omistuksen keskittämistä kohteiden hallinnoinnin ja ohjauksen tehostamiseksi sekä synergiaetujen saavuttamiseksi käyttötaloudessa. Helsingin kaupungin asunnot Oy:llä on riittävät resurssit ja organisaatio talojen kunnossapitoon ja kehittämiseen niiden käyttötarkoituksen mukaisesti sekä vuokratason pysyttämiseen kohtuullisena.

Sulautumisessa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle siirtyisivät kaikki Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalon ja Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalo II:n varat ja velat, jotka kirjataan vastaanottavan yhtiön taseeseen kirjanpidollista jatkuvuutta noudattaen. Sulautuminen olisi tarkoitus toteuttaa vuoden 2019 ensimmäisellä puoliskolla edellyttäen, että kaikki järjestelyyn osallistuvat yhteisöt saavat järjestelyyn liittyvät oikeustoimet päätettyä ja toteutettua tässä aikataulussa.

#### Kiinteistöyhtiöiden henkilökunta ja kuntoutustoiminta

Kiinteistöyhtiöiden yhteinen henkilökunta talonmies ja terveydenhoitaja ovat ilmoittaneet siirtyvänsä eläkkeelle ennen yhtiön suunniteltua sulautumista Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön.

Kiinteistöyhtiöt ovat ostaneet toimitusjohtajan palvelut Kiinteistöharmonia Oy:ltä ja kummallakin yhtiöllä on sama toimitusjohtaja.

Järjestelyn yhteydessä on selvitetty, miten toimitaan vahvasti tappiollisen kuntoutustoiminnan suhteen. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n toimialaan ei kuulu kuntoutustoiminnan harjoittaminen. Kuntoutustoi-





minnan yhtiöittäminen omaan yhtiöönsä ei nykyisellä kulurakenteella ole käytännössä mahdollista. Sosiaali- ja terveystoimialalla on selvitetty mahdollisuutta sijoittaa kyseisiä kuntoutustoimintaan liittyviä työntekijöitä koulutustaan vastaaviin tehtäviin, mutta toimialalla ei ole tällä hetkellä jalkahoitajan tai fysioterapeutin avoimia tehtäviä.

Kuntoutustoiminnan henkilöstö (4 henkilöä) ei ole ollut valmis ottamaan kuntoutustoimintaa hoidettavakseen.

Kiinteistöyhtiö on etsinyt ja etsii kuntoutustoiminnalle jatkajaa ja käy keskusteluja mahdollisten ostajatahojen kanssa, mutta tällä hetkellä jatkajaa toiminnalle ei ole vielä löytynyt.

Helsingin kaupunkikonsernin tytäryhteisöihin sovelletaan kaupunginvaltuuston 17.5.2017 hyväksymää kaupungin konserniohjetta. Konserniohjeen kohdassa 11.3.2. todetaan tytäryhteisöissä noudatettavasta henkilöstöpolitiikasta seuraavaa. Muissa kuin markkinaehtoisesti toimivissa kaupungin tytäryhteisöissä noudatetaan kaupungin henkilöstöpolitiikkaa vastaavaa henkilöstöpolitiikkaa yhteisön järjestäytymisen mukaisen työehtosopimuksen rajoissa. Henkilöstön työsuhteturvan osalta tavoitteena on, että vakinaisen henkilökunnan työsuhteen pysyvyys turvataan tilanteissa, joissa on lainmukaiset perusteet lomauttamiseen tai irtisanomiseen tuotannollisin tai taloudellisin perustein. Niissä tilanteissa, joissa työsuhteiden pysyvyyden tavoitetta ei voida toteuttaa, yhteisön henkilöstö voi hakea kaupungin sisäisiin avoimiin työtehtäviin.

Järjestelyssä ei ole kysymyksessä liikkeen luovutus Helsingin kaupungin emoyhteisöön, mistä seuraisi se, että työntekijöihin sovellettaisiin työsopimuslain 1 luvun 10 §:ää (liikkeen luovutus), jolloin henkilöstö siirtyisi vanhoina työntekijöinä Helsingin kaupungille. Helsingin kaupungilla emoyhteisönä ei myöskään ole työsopimuslain 7 luvun 4 §:n mukaista työn tarjoamis- ja koulutusvelvollisuutta, jos työ (kuntoutustoiminta) on taloudellisista ja tuotannollisista syistä vähentynyt olennaisesti ja pysyvästi, vaikka kiinteistöyhtiöstä tulee kaupunkikonsernin tytäryhteisö.

Tarkoituksena on, että kuntoutustoiminnalle löytyisi jatkaja ja kuntoutustoiminta erotettaisiin kiinteistöyhtiöistä liikkeenluovutuksella tai muulla vastaavalla järjestelyllä. Mikäli kuntoutustoiminnalle ei kuitenkaan löydy jatkajaa, on kuntoutustoiminta sen jälkeen, kun kiinteistöyhtiö on tullut kaupungin omistukseen, tarkoitus alasajaa. Tämä tarkoittaisi henkilöstön irtisanomista tuotannollisilla ja taloudellisilla perusteilla siten, että henkilöstön irtisanomisaika päättyy ennen yhtiön sulautumista Helsingin kaupungin asunnot Oy:hyn. Tällöin kuntoutustoimintaan liittyvä omaisuus myytäisiin. Kuntoutustoiminnan henkilöstöllä on tällöin mahdollisuus hakea kaupungin sisäisiä avoimia työpaikkoja.



## Sotaveteraanitalot osana Helsingin kaupungin asunnot Oy:tä ja asukkaiden asema järjestelyn jälkeen

Helsingin kaupungin asunnot Oy:llä on tällä hetkellä omistuksessaan noin 1 000 ikäihmisille tarkoitettua vuokra-asuntoa, joista Kurkimäessä sijaitsevassa kohteessa on asuntoja kohdennettuna veteraaneille. Kaupungin asuntoyhtiöistä Helsingin kaupungin asunnot Oy:llä on parhaat mahdollisuudet suurena yhtiönä pitää asuntojen vuokrat kohtuuhintaisina sekä huolehtia oikea-aikaisista peruskorjauksista, isännöinnistä sekä asuntojen vuosikorjaustoiminnasta. Asunnot ovat nykyisin vapaarahoitteisia, mutta ne on jatkossa mahdollista korjata ara-rahoitteisina, jolloin asunnot voivat olla Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokrantasauksen piirissä. Tällöin vuokratasoksi määrittäisi ara-sääntelyn mukainen omakustannusvuokra.

Sotaveteraanitaloja on perustamisvaiheessa kutsuttu palvelutaloiksi, mutta nykyäskityksen mukaan asunnot ovat hyvin lähellä tavanomaisia vuokra-asuntoja. Hoitohenkilökuntaa kiinteistöyhtiöillä ei ole osa-aikaisista terveydenhoitajaa lukuunottamatta. Jatkossa talojen asukkaiden sosiaali- ja terveystalvet turvataan kaupungin toimesta normaalien menettelyiden puitteissa. Tälläkin hetkellä monilla talon asukkailla on asiakkuus kaupungin sosiaali- ja terveystalveihin ja he ovat esimerkiksi kotihoidon piirissä.

Asukkaiden vuokrasopimukset jatkuvat keskeytymättöminä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kanssa. Koko järjestelyn keskeinen tarkoitus on turvata nykyisten asukkaiden asema, eikä järjestely vaadi asukkaiden vuokrasopimusten irtisanomista.

Kaupungin asuntojen asunnonvälitys on keskitetty kaupunkiympäristön toimialan asuntopalveuille. Ikäihmisille kohdennettuja asuntoja voi hakea erityistoiveesta. Omaisuusjärjestelyiden jälkeen asunnonvälitys siirtyy kaupunkiympäristön toimialan asuntopalveluiden hoidettavaksi siten, että asukasvalinnassa asetetaan etusijalle sotaveteraanit, heidän leskensä sekä yli 65-vuotiaat henkilöt.

## Liiketilat järjestelyn jälkeen

Helsingin kaupungin omistamien asuntoyhtiöiden toimitilojen vuokraus on keskitetty kaupunkiympäristön toimialan toimitilavuokraus -palvelulle. Liiketilat siirtyvät tässä järjestelyssä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistukseen, mutta kaupungin toimitilavuokraus -yksikön hoidettavaksi. Liikehuoneistojen vuokralaisten kanssa on tarkoitus järjestelyn toteutuessa käynnistää neuvottelut vuokrasopimusten siirtämisestä Helsingin kaupungille.

## Verotus

**Postiosoite**  
PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

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

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566



14.05.2018

Asia/2

Kaupunki on hakenut verohallinnolta ennakkoratkaisun siitä, onko kaupungin luovutuksensaajana suoritettava varainsiirtoveroa, mikäli se edellä mainituin tavoin saa omistukseensa kiinteistöyhtiöiden osakkeet. Verohallinto on antamassaan ennakkoratkaisussa todennut, että luovutuksista ei tulisi varainsiirtoveroseuraamuksia. Myöskään muita vero-seuraamuksia osakkeiden luovuttamisesta tai yhtiöiden myöhemmästä sulauttamisesta Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön ei ole selvityksissä havaittu.

## Maanvuokrasopimukset

Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalo II -nimisen yhtiön maanvuokrasopimus on siirtokelvoton. Kiinteistöyhtiön maanvuokraoikeuden käyttö jatkossa lainojen vakuutena edellyttää, että vuokrasopimus päivitetään siirtokelpoiseksi. Maanvuokraoikeuksien käyttäminen aralainojen vakuutena myös edellyttää, että kummankin kiinteistöyhtiön hallitsemaa kiinteistöä koskeviin maanvuokrasopimuksiin lisätään aran edellyttämät lisäehdot.

## Kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätös

Kaupunginhallitus tulee kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen täytäntöönpanopäätöksessään

### A

hyväksymään omalta osaltaan kokonaisuajattelun, jossa Helsingin kaupunki vastaanottaa Rintamaveteraanien säätiö sr -nimiseltä säätiöltä ja Helsingin Seudun Sotaveteraanipiiri ry:ltä niiden omistamat Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalo ja Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalo II -nimisten yhtiöiden osakkeet, jotka muodostavat yhtiöiden koko osakekannan, siten että kaupunki sitoutuu pitämään sotaveteraanitalot rintamaveteraanien ja ikääntyneiden ihmisten asumiskäytössä, jonka jälkeen Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalo ja Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalo II -nimiset yhtiöt sulautetaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön;

### B

kehottamaan kaupunginkansliaa ja kaupunkiympäristön toimialaa toimimaan osaltaan niin, että kokonaisuajattelun osana Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalo ja Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalo II -nimiset yhtiöt sulautetaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön yhtiöiden osakkeiden tultua Helsingin kaupungin omistukseen;

### C



Myöntämään kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston käytettäväksi vuoden 2018 talousarviomäärärahoja tililtä 8 06 02 Arvopaperit, Muut kohteet, kaupunginhallituksen käytettäväksi 3 226 000,00 euroa kiinteistöyhtiöiden osakkeiden vastaanottamiseksi.

D

kehottamaan kaupunginkanslian oikeuspalvelut –osastoa huolehtimaan Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalo ja Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalo II -nimisten yhtiöiden osakkeiden vastaanottamisesta ja siihen liittyvistä käytännön toimenpiteistä;

E

kehottamaan kaupunkiympäristön toimialaa toimimaan osaltaan siten, että sotaveteraanitalojen asukasvalinta toteutetaan siten, että talot pysyvät rintamaveteraanien ja ikääntyneiden ihmisten asumiskäytössä;

F

kehottamaan kaupunkiympäristön toimialaa omalta osaltaan toimimaan siten, että kokonaisjärjestelyn osana maanvuokrasopimukset päivitetään tai uudistetaan siten, että ne palvelevat sotaveteraanitalojen käyttöä osana Helsingin kaupungin asunnot Oy:tä;

G

kehottamaan kaupunkiympäristön toimialaa omalta osaltaan toimimaan kokonaisjärjestelyn osana siten, että sotaveteraanitalojen liikehuoneistojen vuokraustoiminta siirretään Helsingin kaupungille.

Samalla kaupunginhallitus päättää, että päätöksen täytäntöönpanon edellytyksenä on, että Rintamaveteraanien säätiö sr ja Helsingin Seudun Sotaveteraanipiiri ry luovuttavat vastikkeetta omistamansa Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalon ja Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalo II:n osakkeet Helsingin kaupungille rintamaveteraanien ja ikääntyvien ihmisten asumiskäyttöön.

#### Muut järjestelyyn liittyvät päätökset

Edellä kuvatun kokonaisjärjestelyn edellytyksenä on, että Rintamaveteraanien säätiö ja Helsingin seudun sotaveteraanipiiri ry tekevät päätökset kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovuttamisesta kaupungille edellä kuvatuin ehdoin.

Kokonaisjärjestelyn toteutuminen edellyttää lisäksi, että Helsingin kaupungin asunnot Oy ja kiinteistöyhtiöt tekevät kiinteistöyhtiöiden osake-



14.05.2018

Asia/2

kannan kaupungille luovuttamisen jälkeen sulautumisen edellyttämät päätökset omalta osaltaan.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823  
mari.randell(a)hel.fi  
Samuli Vartiainen, kaupunginasiainmies, puhelin: 310 64011  
samuli.vartiainen(a)hel.fi  
Tuomo Mäkinen, rahoituspäällikkö, puhelin: 310 36321  
tuomo.makinen(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566