



4.11.2024

Asia/6

6

V 13.11.2024, Omavelkaisen takauksen myöntäminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle osana apporttijärjestelyä (ryhmäkoti, Elontie 56)

Pöydälle 28.10.2024

HEL 2024-012864 T 02 07 00

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää myöntää Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle ryhmäkotirakennuksen (Elontie 56) apporttisijoituksessa siirtyvää korkotukilainaa varten enintään 615 000 euron määräisen kaupungin omavelkaisen takauksen.

Kaupunginvaltuusto päättää vahvistaa, että markkinakäytännön mukaisesti takaus kattaa siirrettävän korkotukilainan enintään 615 000 euron pääomien lisäksi myös lainan korot ja viivästyskorot sekä mahdolliset lainanhoito- ja perimiskulut. Lainan lyhennysohjelman mukainen viimeinen lyhennyserä tulee maksettavaksi 23.4.2056.

Esittelijän perustelut

Tausta

Lakisääteinen sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisvastuu (pl. Helsingin kaupunki) siirtyi hyvinvointialueille 1.1.2023 alkaen. Erityishuoltopiirit lakkautettiin samassa yhteydessä, jolloin nk. voimaanpanolain nojalla muun muassa Kärkulla-kuntayhtymän Helsingissä sijaitsevat palvelut, ml. kehitysvammaisten asumispalvelut ja kuntayhtymän omistamat palvelutilat niihin liittyvine vastuineen siirtyivät Helsingin kaupungille. Kärkulla-kuntayhtymällä oli Helsingissä kolme asumisyksikköä ruotsinkielisille asiakkaille, joista yksi on Elontie 56 ryhmäkoti. Asukkailla on vuokrasopimukset omiin asuntoihinsa Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat - palvelukokonaisuuden asumisen palveluiden kanssa ja sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan vammaispalvelut tuottavat asukkaille ympärivuorokautiset palvelut Helsingin kaupungin palveluksessa olevan henkilökunnan toimesta.

Kaupunkiympäristölautakunta on 22.10.2024 § 541 päättänyt luovuttaa Pakilassa osoitteessa Elontie 56 sijaitsevan vuonna 2019 valmistuneen rakennuksen (kiinteistötunnus 91-34-143-3, rakennustunnus 103685122B, pinta-ala on 527 m²) sähkö- ja kaukolämpöliittymineen



vastikkeettomana apporttisijoituksena Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Helsingin kaupunki omistaa Hekan koko osakekannan. Rakennus siirretään rakennuksen kirjanpitoarvosta n. 615 000 euroa (tilanne 31.12.2024). Osana kokonaisjärjestelyä yhtiöön siirtyy kohteeseen liittyvä noin 615 000 euron suuruinen korkotukilaina.

Helsingin kaupungin tavoitteena on toiminnallisista ja taloudellisista syistä keskittää asuntovarallisuuttaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön (Heka). Mainitussa keskittämistarkoituksessa ja kaupungin toimintojen yhtenäistämiseksi on tarkoituksenmukaista siirtää Helsingin kaupungin omistama rakennus Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistukseen. Siirto mahdollistaa rakennuksen omistuksen, päätöksenteon, toiminnan, talouden ja rahoituksen järjestämisen entistä tarkoituksenmukaisemmin. Hekalla on hoidossaan useita asumis- ja palvelukiinteistöjä, ja organisaatiossa on runsaasti ammattitaitoa tämän tyyppisten kiinteistöjen ylläpitoon, yhteistyöhön sotepe-toimialan kanssa sekä rakennusten käyttäjien erityistarpeiden huomioon ottamiseen. Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala on apporttisiirtoa koskevassa lausunnossaan (22.1.2024) kaupunkiympäristölautakunnalle puoltanut omistusjärjestelyn tekemistä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on hyväksynyt päätöksellään Dnro 36679/322/17 kohteelle Elontie 56 rakentamisen korkotukilainan. ARA on nimennyt päätöksellään 7.3.2024 lainan luovutuksensaajaksi Helsingin kaupungin asunnot Oy:n, koska se on Helsingin kaupungin kokonaan omistama yhtiö. ARA on vahvistanut luovutuskorvaukseksi 0 euroa. Luovutuskorvaus on samalla korkein sallittu luovutushinta. Tämän ehdon täyttämiseksi ARAn myöntämää rakennukseen kohdistuvaa Kuntarahoituksen rahoittamaa lainaa on lyhennetty niin, että jäljellä oleva laina vastaa rakennuksen kirjanpitoarvoa noin 615 000 euroa. Rakennus siirretään tällä arvolla vastikkeettomana apporttisijoituksena Hekan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Rakennuksen luovutuksen yhteydessä rakennukseen kohdistuvat ARAPERUSTEINEN laina kaikkine velvoitteineen siirtyvät Hekan hoidettavaksi. Luovutuksensaajan on ilmoitettava korkotukilainan vastattavaksi ottamisesta lainan myöntäneelle luottolaitokselle ja Valtiokonttorille. Lainoituksen kohteen luovutuksen jälkeen korkotukea maksetaan edelleen, jos uusi omistaja ottaa korkotukilainan vastattavakseen. ARAn päätös (7.3.2024) on liitteenä 1.

Apporttisiirtoa koskeva kaupunkiympäristölautakunnan 22.10.2024 § 541 päätös on tehty ehdolla, että kaupunginvaltuusto myöntää Hekalle siirrettävää Kuntarahoituksen korkotukilainaa 19376/18 koskevan kaupungin omavelkaisen takauksen, ja että Heka päättää ottaa osana kokonaisjärjestelyä vastattavakseen rakennukseen liittyvän em. Kuntara-



hoituksen korkotukilainan. Siirtyvän lainan saldo vastaa siirtyvän rakennuksen kirjanpitoarvoa liittymiseen.

Omavelkainen takaus

Valtiokonttori toimii, paitsi korkotuen maksajana, myös täytetakauksen antajana edellä mainitulle korkotukilainalle, ja velallisen vaihdos kaupungista kaupungin tytäryhteisöksi edellyttää Valtiokonttorin lupaa. Ko. luvan edellytyksenä on, että velallisen vaihdoksessa valtion riskiasema ei heikkene. Tästä syystä apportisiirto edellyttää lautakunnan päätöksen lisäksi kaupunginvaltuuston takauspäätöstä.

Valtiontukiarviointi ja kuntalain 131 §

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 (1) artiklan mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Yrityksiin, jotka tuottavat yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja (SGEI-palveluja), sekä fiskaalisiin monopoleihin sovelletaan SEUT-sopimuksen määräyksiä ja varsinkin kilpailusääntöjä siltä osin kuin ne eivät oikeudellisesti tai tosiasiallisesti estä yrityksiä hoitamasta niille uskottuja erityistehtäviä. Kun korvaus myönnetään yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvien julkisten palvelujen tuottamiseen Euroopan komission antaman SGEI-päätöksen (2012/21/EU) perusteella, tukea ei tarvitse ilmoittaa ennakoon komissiolle SEUT 108 (3) artiklan mukaisesti ja se katsotaan sisämarkkinoille soveltuvaksi.

Kaupunginhallitus on päätöksellään 27.11.2023 § 712 antanut Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvän kestoltaan 10 vuoden palveluvelvoitteen komission SGEI-päätöksen perusteella, jonka palvelujen tuottamiseen esitetty takaus liittyy. Taatavan rahoituksen kohteena olevan Elontien 56 rakennuksen omistaja saa ARAn tukea ja omistaja ja rakennus ovat siten ARA-sääntelyn alaisia. Kaupunginvaltuuston antama takaus on ja voidaan siten lukea kaupungin myöntämäksi SGEI-tueksi. Takaus myönnetään omavelkaisena 100 prosentin takauksena ja takaukseen liittyvä tukimäärä, joka on laskettu Komission takaustiedonannon (2008/C 155/02) perusteella, on 319 986,53 euroa.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle ei ole annettu sellaista komission aikaisempaan päätökseen perustuvaa maksamatonta perintäpäätöstä, jossa tuki olisi julistettu sääntöjen vastaiseksi ja sisämarkkinoille soveltumattomaksi eikä yhtiö ole valtiontukisäännösten mukaan vaikeuksissa oleva yritys. Elontien 56 asumisyksikön toiminta liittyy kaupungin



asuntopoliittisiin tehtäviin, eikä se vääristä alueen kilpailua. Investoinnilla ja siihen aikanaan saadulla rahoituksella on turvattu sosiaalisen asuntotuotannon toteuttaminen erityisryhmälle.

Kuntalain 129 §

Kuntalain 129 §:n 1 momentin mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädettyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla.

Helsingin kaupungin asunnot Oy on osa kaupunkikonsernia. Tytäryhteisöjen lainoittamiseen sisältyvää riskiä pienentää se, että tytäryhteisöt ovat kaupungin omistajaohjauksen ja konsernivalvonnan alla sekä velvollisia noudattamaan toiminnassaan kaupungin konserniohjetta ja kaupungin antamaa konserniohjausta. Kaupungin talouden tunnuslukujen perusteella voidaan todeta, että kaupungin lakisääteisten tehtävien hoitamisen tai talouden ei erittäin varovaisesti arvioituna voida katsoa vaarantuvan Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle esitetyn takauksen johdosta. Takauksille ei tässä yhteydessä edellytetä vastavakuuksia, sillä yhtiön äänivalta on sataprosenttisesti kaupungilla. Mikäli omistuksessa tapahtuisi myöhemmin muutoksia, kaupunki varaa itselleen oikeudet vaatia järjestelyn yhteydessä järjestelyn ennakkoodellytyksenä tarvittaessa vakuudet.

Toimivalta ja delegointi

Kuntalain 14 §:n 2 mom. 9 kohdan mukaisesti valtuusto päättää takaussitoumuksen tai muun vakuuden antamisesta toisen velasta.

Kaupunginhallitus toteaa, että mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen, tulee kaupunginhallitus päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä:

- oikeuttamaan täytäntöönpanopäätöksessään kaupunginkanslian oikeuspalveluita tekemään takaussitoumukset
- kehottamaan rahoitusjohtajaa tekemään lainan vakuusmuutoksen edellytyksenä olevan lupahakemuksen valtiokonttorille
- kehottamaan talous- ja suunnitteluosastoa yhdessä taloushallintopalveluliikelaitoksen kanssa osana kokonaisjärjestelyä huolehtimaan korotukilainan siirtoon Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle liittyvistä käytännön järjestelyistä



4.11.2024

Asia/6

- kehittämään kaupunkiympäristön toimialaa tekemään tarvittavat sopimukset tilojen takaisinvuokraamisesta Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kanssa

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Susanna Hyvärinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 60716
susanna.hyvarinen(a)hel.fi
Tuomo Mäkinen, rahoituspäällikkö, puhelin: 09 310 25641
tuomo.makinen(a)hel.fi

Oheismateriaali

1 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätös 7.3.2024

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Talous- ja suunnitteluosasto
Oikeuspalvelut