



15.05.2023

Asia/18

§ 310

Lyhennysvapaan myöntäminen Kiinteistösaakeyhtiö Helsingin Kalliolalle

HEL 2023-004657 T 02 05 03 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää Kiinteistösaakeyhtiö Helsingin Kalliolalle 15.4.2013, § 423 myöntämänsä lainaan kahdentoista kuukauden pituisen lyhennysvapaan, vuoden 2023 toukokuun ja marraskuun lyhennyseriä koskien, laina-aikaa vastaavalla aikamäärällä pidentäen. Lainan numero on 3900001830 ja päätöstä koskevien lyhennyserien määrä on yhteensä 283 612,20 euroa. Muut lainaehdot pysyvät ennallaan.

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

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hakemus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



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

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

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

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

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

Kiinteistöosakeyhtiön tulot koostuvat avustuksista, vuokratuotoista ja satunnaisista tilavarausten varaustuotoista. Koronapandemia heikensi tuottoja, eivätkä ne ole vielä palautuneet aiemmille tasoille. Lisäksi yhtiö on viimein saanut kokonaisurakkana teetetyn peruskorjauksen riitatapaukseen hovioikeuden ratkaisun, jossa osa urakoitsijan vaatimuksista ja oikeudenkäyntikuluista korkoineen lankesi yhtiön maksettavaksi. Kulut maksetaan vuoden 2023 aikana, jolloin yhtiön ja konsernin lainanhoitokyky heikkenee huomattavasti. Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Kalliola hakee kaupungilta lyhennysvapaata vuoden 2023 lyhennysten osalta.

Kaupungin Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Kalliolalle myöntämän lainan pääoma on päätöksentekohetkellä 4 106 753,81 euroa ja lyhennysvapaata koskevat lyhennyserät ovat yhteensä 283 612,20 euroa.

Vakuustilanne

Kaupungin lainan vakuutena ovat ensisijaiset, yhteensä 6 000 000 euron arvoiset, kiinnitykset tontin vuokraoikeuteen. Kiinteistön velaton



markkina-arvo on puolueettoman ammattiarvioitsijan 3.9.2021 tekemän, tuottoarvolaskentaan perustuvan arvion, mukaan 8 500 000 euroa. Koska kaupungin vakuudet ovat parhaalla etusijalla, kaupungin vakuusasema on turvattu.

Valtiontuki ja kuntalain 129 §

Kuntalain 129 §:n 1 momentin mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädettyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Kaupungin talouden tunnuslukujen perusteella voidaan todeta, että kaupungin lakisääteisten tehtävien hoitamisen tai talouden ei erittäin varovaisestikaan arvioituna voida katsoa vaarantuvan Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Kalliolalle esitetyn lyhennysvapaan johdosta.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) mukaan jäsenvaltion myöntämä tai valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Lyhennysvapaa ja myönnetyn lyhennysvapaan kestoja vastaavan lainaajan pidennys sisältää korkotukea lainansaajille. Valtiontukiarvioinnissa on selvitettävä, harjoittavatko Kiinteistö Oy Helsingin Kalliola ja sen vuokralaiset valtiontukisäännösten mukaista taloudellista toimintaa. Kiinteistö Oy Helsingin Kalliola on Kalliolan Settlementti ry:n omistama kiinteistöosakeyhtiö. Kiinteistö Oy Helsingin Kalliola hallinnoi tonttia ja rakennusta, jolla on Kalliolan settlementitalo. Talossa harjoitetaan mm. Kalliolan kansalaisopiston toimintaa sekä muuta sosiaalista yhteisö-, kaupunki- ja kansalaistoimintaa. Kiinteistö Oy Helsingin Kalliolan antaman selvityksen mukaan kiinteistön tiloista noin 90 prosenttia on vuokrattu valtiosuuksilla rahoitettuun julkiseen koulutustoimintaan ja Sosiaali- ja terveystieteiden avustuskeskuksen (STEA:n) rahoittamaan ei-taloudelliseen järjestötoimintaan. Näin ollen lyhennysvapaa ja myönnetyn lyhennysvapaan kestoja vastaavan laina-ajan pidennyksen sisältämä korkotuki ei kuulu valtiontukisäännösten soveltamisalaan (komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01, kohdat 28-29 ja 197).

Niiden tilojen osalta, joissa harjoitetaan valtiontukisäännösten mukaista taloudellista toimintaa, on varmistettava, että Kiinteistö Oy Helsingin Kalliolan Helsingin kaupungilta saama taloudellinen etu ei siirry kilpailuilla markkinoilla toimivien yritysten hyväksi. Tällaisessa tilanteessa



15.05.2023

Asia/18

kolmansille osapuolille vuokratuista tiloista tulee periä markkinahintais-
ta vuokraa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hakemus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhalli-
tus