



12.12.2022

Asia/12

## § 868

### Sijoitus Helsingin kaupunkitilat Oy:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon

HEL 2022-013459 T 00 01 05

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti

- hyväksyä 1,5 miljoonan euron suuruisen sijoituksen tekemisen Helsingin kaupunkitilat Oy:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon, sekä
- myöntää kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston käytettäväksi vuoden 2022 talousarviomäärärahoja 1,5 miljoonaa euroa edellä mainitun sijoituksen maksamiseen talousarvion tililtä 8 06 02, Arvopaperit, Muut kohteet, kaupunginhallituksen käytettäväksi.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö  
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Atte Malmström, konserniohjauksen päällikkö, puhelin: 310 25472  
atte.malmstrom(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

##### Ote

Helsingin kaupunkitilat Oy

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunkitilat Oy

Yhtiön toimialana on osana Helsingin kaupunkikonsernia kehittää hallinnassaan olevien Helsingin kaupungin omistamien kiinteistöjen ja maa-alueiden toimintaa kaupungin tavoitteiden mukaisesti ja tässä tar-



koituksessa harjoittaa vuokraustoimintaa erityisesti pk-yrityksille, edistää kaupunki- ja ruokakulttuurin kehittymistä ja kestäväää kaupunkikehitystä Helsingissä sekä luoda kaupungin kansainvälisen tunnettuuden ja vetovoiman kasvua.

Yhtiö elävöittää toiminnallaan Helsingin kaupunkikuvaa ja edistää sille vuokratun kaupungin kulttuurihistoriallisesti tärkeän tilaomaisuuden aktiivista hyödyntämistä kaupunkilaisten, vierailijoiden ja yritysten toimesta.

Lisäksi yhtiön toimialana on kaupungin yhtiölle määrittelemien tavoitteiden toteuttamiseksi tarvittavien kehittämispalvelujen tuottaminen sekä muu elinkeinotoiminnan yleinen kehittäminen alueella.

Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, eikä se jaa osinkoa, vaan mahdollinen voitto on käytettävä yhtiön oman toiminnan tukemiseen ja kehittämiseen kaupunkikonsernin yhtiölle asettamat tavoitteet huomioon ottaen.

Kaupungin omistusosuus yhtiöstä on 100 %.

#### Sijoitus vapaan oman pääoman rahastoon

Helsingin kaupunkitilat Oy on pyytänyt kaupungilta yhtiön oman pääoman vahvistamista ensimmäisen vajaan toimintavuoden aikana tarkentuneiden taloudellisten reunaehtojen kompensoimiseksi. Yhtiön ennuste ensimmäisen vuoden tuloksesta on voimakkaasti negatiivinen johtuen osaltaan koronapandemian vaikutuksesta yhtiön tilavuokraustoimintaan. Palautuminen koronapandemian vaikutuksista on ollut selvästi ennakoitua hitaampaa. Osaltaan tappio johtuu muun muassa siitä, että Tukutorin alueen maanvuokrasopimuksia ei ole maanvuokraoikeudellisten esteiden vuoksi voitu siirtää yhtiöittämisen yhteydessä suunnitellulla tavalla kaupungilta yhtiölle. Vuokrasopimusten siirtämättä jättäminen pienentää yhtiön tulopohjaa maanvuokrasopimusten nettotuottojen jäädessä kaupungille yhtiön sijaan.

Helsingin kaupunkitilat Oy esittää kaupungille kahden miljoonan euron suuruisen sijoituksen tekemisen yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Ilman kaupungin pääomasijoitusta yhtiön kassavarat uhkaavat loppua ja yhtiön oma pääoma painua negatiiviseksi vuoden 2023 aikana.

Kassavarojen ja oman pääoman riittävyyteen vaikuttaa osaltaan myös kaupungin palveluostoihin vuodelle 2023 varattava määräraha. Yhtiön hallitus esittää, että yhtiön vuosittaista kaupungin palveluostoa tulisi nostaa tasolle 5,5 miljoonaa euroa vuodelle 2023 ja jatkovuosille mah-



dollisesti laskevalla mallilla. Vuoden 2022 palvelustoihin varattu määräraha on ollut 2,36 miljoonaa euroa.

### 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, kuten kaupungin tekemän pääomasijoituksen, on kanavoiduttava yritykseen. Euroopan unionin tuomioistuimissa yritykseksi on määritelty taloudellista toimintaa harjoittavat yksiköt riippumatta niiden oikeudellisesta muodosta ja rahoitustavasta.

Helsingin kaupunkitilat Oy on perustettu hallinnoimaan kaupunkistrategian ja kaupungin tehtävien kannalta merkittävillä alueilla sijaitsevia kaupungin omistuksessa olevia rakennuksia ja alueita. Yhtiö vastaa tilojen hallinnoinnin ohella alueiden elinvoimaisuuden kehittämisestä kaupungin antaman palvelutehtävän perusteella.

Vuokrattavien tilojen rakennukset ovat pääosin suojeltuja ja rakennuskulttuurihistoriallisesti merkittäviä, ja kaupunkialueet, joilla ne sijaitsevat, ovat olennaisia kaupungin elinvoimaan liittyvien tavoitteiden kannalta.

Kaupunki ei voi kokonaan kattaa rakennusten kunnossapidon ja edellytetyn kunnossapitotason vaatimia kustannuksia tiloissa mahdollisesti toimivien kaupallisten toimijoiden vuokratuloilla. Tiloja ja maa-alueita on kuitenkin niiden luonteesta (mm. kauppahallit, torialueet, 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-, matkailunedistämisen- ja ruokakulttuuritavoitteet. Helsingin kaupunkitilat Oy:n toimintaan liittyvät rahoitustarpeet kohdistuvat myös pääosin näihin tarkoituksiin ja toteuttamisedellytysten luomiseen. Lisäksi on huomioitava, että kaupunki tulisi ylläpitämään näitä tiloja ja maa-alueita myös siinä tapauksessa, että niitä ei lainkaan vuokrattaisi ulos, mutta tällöin elin-



voima- ja muut kaupunkistrategiset tavoitteet voisivat jäädä toteutumatta optimaalisesti.

Yhtiön hallinnoimien 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 valtiontueksi 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 tuensaja toimitti tavaroita tai palveluja rajatulle alueelle jäsenvaltiossa eikä todennäköisesti houkuttellut asiakkaita muista jäsenvaltioista ja ettei ole ollut mahdollista tietää ennakoita, että toimenpiteen vaikutus rajat ylittävien investointien tai sijoittautumisen edellytyksiin ei olisi pelkästään marginaalinen (Käsitiedonanto, 2016/C262/01, kohta 196).

Helsingin kaupunkitilat Oy:n toimintojen voidaan edellä mainituilla perusteilla arvioida olevan paikallisia eikä toimintoilla ole vaikutusta valtiontukisääntelyn näkökulmasta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Sijoituksen tekeminen yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon ei edellä mainituilla perusteilla sisällä kiellettyä valtiontukea.

Lopuksi

Helsingin kaupunkitilat Oy on kaupungin kokonaan omistama ei-markkinaehtoisesti toimiva yhtiö, jonka toimialaan ja talouteen koronapandemia on vaikuttanut edelleen vuonna 2022 merkittävästi. Palautuminen koronapandemian vaikutuksista tulee kestämään yhtiön talouslaskelmien perusteella vielä useita vuosia. Yhtiön ennusteiden mukaan sen hallinnoimien tilojen vuokratulot tulevat lähivuosina olemaan



selvästi alhaisemmalla tasolla kuin yhtiöittämisselvitysten yhteydessä arvioitiin. Yhtiöittämisselvityksen aikainen näkemys erityisesti koronapandemian vaikutuksesta ja siitä palautumisesta on osoittautunut toteutuneeseen kehitykseen verrattuna liian positiiviseksi.

Kaupungin on yhtiön omistajana perusteltua vahvistaa yhtiön omaa pääomaa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tehtävällä vastikkeettomalla sijoituksella yhtiön toimintaedellytysten ylläpitämiseksi ja toiminnan jatkuvuuden varmistamiseksi sekä kaupungin kannalta tärkeiden yhtiölle asetettujen tavoitteiden täyttämiseksi. Pääomasijoituksen tarkoituksenmukaiseksi määräksi on arvioitu 1,5 miljoonaa euroa yhtiön esittämän kahden miljoonan euron sijaan, koska sen jälkeen yhtiön kassavarat vastaisivat arviolta noin kahden kuukauden laskennallisia menoja, mitä voidaan pitää kohtuullisena puskurina yhtiön toiminnan harjoittamisen näkökulmasta.

Kaupungin palveluostoja yhtiöltä vuonna 2023 tarkastellaan erikseen kaupungin ja yhtiön välisen palvelusopimuksen kautta ja päätetään osana kaupungin talousarvion täytäntöönpanoon liittyvää kansliapäällikön päätöstä määrärahojen kohdentamisesta. Palveluostoihin varattavissa määrärahoissa tulee ottaa huomioon yhtiöittämisen yhteydessä tavoitellut hyödyt muun muassa ulosvuokrattavista tiloista saatavien vuokratuottojen positiivisesta kehittymisestä sekä toisaalta yhtiöltä saamatta jäävien Tukutorin alueen maanvuokrien nettotuoton kompensoiminen yhtiölle myös vuoden 2022 jälkeen. Maanvuokratuottojen menetyksiä koskeva kompensatio on vuoden 2022 osalta 0,8 miljoonaa euroa.

Yhtiöltä tehtävien palveluostojen määrän on vuonna 2023 tarpeen olla selvästi suurempi kuin vuonna 2022, jolloin kaupungin talousarvion valmisteluvaiheessa yhtiön varsinainen toiminta ei ollut vielä käynnistynyt, mutta määrärahaa on perusteltua alentaa vaiheittain sen jälkeen, ellei kaupungin yhtiöltä ostamien palvelujen määrä ja/tai laatu olennaisesti muutu tulevaisuudessa. Lisäksi yhtiölle tulee asettaa velvoite tehdä suunnitelma liikevaihtonsa kasvattamisesta, toimintansa tehostamisesta ja/tai kulujensa pienentämisestä esimerkiksi tilojen ylläpitotoiminnan organisointiin ja/tai yhtiön hallinnoimien rakennusten omistusjärjestelyihin liittyviä kehittämistoimenpiteitä ja -vaihtoehtoja selvittämällä. Tarvittavia toimenpiteitä koskeva toimiohje valmistellaan erikseen kaupungin hallintosäännön mukaisesti konsernijaoston käsiteltäväksi.

Yhtiölle vahvistetun omistajastrategian mukaisesti yhtiö vuokraa kaupungilta vuokraamiaan tiloja eteenpäin läpinäkyvästi ja markkinaehtoisesti kaupungin yhtiölle asettamien tavoitteiden toteuttamiseksi. Parhailtaan valmistelussa olevien tytäryhteisöjen omistajastrategioiden päivityksen yhteydessä otetaan huomioon, että yhtiön tulee tulevaisuu-



12.12.2022

Asia/12

dessa pystyä kehittämään vuokraustoimintaansa siten, että se pystyy saamallaan vuokratuloilla ja kaupungin vuotuisilla alueen elinvoimaisuuden kehittämiseen liittyvillä kohtuullisilla palveluostoilla kattamaan toimintansa kustannukset, ja ettei kaupunki joudu tulevaisuudessa tekemään yhtiöön uusia vastaavia pääomasijoituksia.

**Esittelijä**

vs. kansliapäällikkö  
Tuula Saxholm

**Lisätiedot**

Atte Malmström, konserniohjauksen päällikkö, puhelin: 310 25472  
atte.malmstrom(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Otteet**

**Ote**

Helsingin kaupunkitilat Oy

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia  
Taloushallintopalveluliikelaitos