



22.06.2020

Asia/4

**§ 378**

**V 26.8.2020, Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäki -nimisen yhtiön perustaminen**

HEL 2020-006985 T 00 00 00

**Päätös**

A)

Kaupunginhallitus päätti ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen B) kohdan mukaisen rakennuksen luovutuksen:

- perustaa Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäki -nimisen yhtiön
- hyväksyä liitteinä 1–3 olevat Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäen perustamissopimuksen, yhtiöjärjestyksen ja osakassopimuksen
- hyväksyä hallituksen jäsenten palkkioperusteeksi palkkioryhmän C
- kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita yhtiön perustamisvaiheessa merkitsemään Helsingin kaupungin lukuun yhtiön päiväkotitilan hallintaan oikeuttavat osakkeet nrot 1–1272 (1 272 kpl)
- osoittaa 222 377 euroa talousarvion kohdasta 8 06 02 Arvopaperit, Khn käytettäväksi, Muut kohteet kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston käytettäväksi yhtiön edellä mainittujen osakkeiden merkitsemistä varten
- kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita hoitamaan yhtiön perustamiseen liittyvät tarpeelliset toimenpiteet sekä oikeuttaa oikeuspalvelut tekemään tarvittaessa perustamissopimukseen ja yhtiöjärjestykseen vähäisiä muutoksia
- mikäli päiväkotirakennuksen luovutuksesta yhtiölle aiheutuva varainsiirtovero ylittää määrältään Helsingin kaupungin osakkeiden merkintähintana yhtiöön sijoittaman varainsiirtoveron määrän 212 377 euroa, sitoutuu Helsingin kaupunki sijoittamaan ylimenevän osan yhtiöön oman pääoman ehtoisena sijoituksena yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

B)

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

**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



22.06.2020

Asia/4

Kaupunginvaltuusto päättää luovuttaa yhtiön perustamisen jälkeen korttelissa 49044 tontilla 2 sijaitsevan päiväkotirakennuksen perustettavalle Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäelle 5 309 424 eurolla siten, että yhtiö maksaa Helsingin kaupungille 1 337 521 euroa rahassa ja loppuosa rakennuksen arvosta 3 971 903 euroa on Helsingin kaupungin tekemä apporttisijoitus yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Perustamissopimus
- 2 Yhtiöjärjestys
- 3 Osakassopimus
- 4 Kaupunginhallituksen päätös 28.8.2017 764 §

**Muutoksenhaku**

- A) Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus
- B) Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Asian taustaa

Kaupunginhallitus on 28.8.2017, § 764 päättänyt hyväksyä päiväkotirakennuksen uudisrakennuksen hankesuunnitelman. Päiväkoti on tarkoitus toteuttaa yhteishankkeena Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n omistukseen tulevan asukastilan kanssa.

Päätöksen mukaan hanke toteutetaan keskinäisenä kiinteistöosakeyhtiönä, jonka osakekannasta Helsingin kaupungin omistukseen tulevan päiväkodin osuus on noin 80 % ja Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n omistukseen tulevan asukastilan (jatkossa yhteiskerhotilat) osuus on noin 20 %.

Päätös on liitteenä 4.



## Yhtiön perustaminen, osakassopimus ja osakkeet

Keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö Borgströminmäen (jatkossa yhtiö) toimialana on osana Helsingin kaupunkikonsernia hallita vuokrasopimuksen perusteella Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasaalo) korttelissa 49044 tonttia 2 sekä omistaa ja hallita sillä olevaa rakennusta. Helsingin kaupunki omistaa tontin 49044/2.

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy ja Helsingin kaupunki (osakkaat) ovat laatineet osakassopimuksen, jossa osakkaat sopivat keskinäisistä oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan yhtiön omistajina. Osakassopimus on liitteenä 3.

Yhtiö on tarkoitus perustaa viipymättä osakassopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Osakkaat sitoutuvat allekirjoittamaan perustamissopimuksen ja merkitsemään yhtiön osakkeita perustamissopimuksen mukaisesti.

Yhtiön osakkeet nrot 1–1272 (1272 kpl) tuottavat oikeuden hallita yhtiön omistamassa päiväkotirakennuksessa yhtiöjärjestyksen huoneistotelimässä määriteltyjä päiväkotitiloja. Yhtiön osakkeet nrot 1273–1595 (323 kpl) tuottavat oikeuden hallita yhtiön omistamassa päiväkotirakennuksessa yhtiöjärjestyksen huoneistotelimässä määriteltyjä yhteiskerhotiloja.

Yhtiön osakkeiden lukumäärä, merkintä ja omistus määräytyvät Helsingin kaupungin ja Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n välillä tilojen neliöiden (m<sup>2</sup>) perusteella siten, että yksi neliö muodostaa yhden osakkeen.

Yhtiön perustaminen liittyy Helsingin kaupungin ja Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n väliseen yhtiön hallinnoimien tilojen kokonaisjärjestelyyn, jossa Helsingin kaupungin merkintähinta maksetaan rahassa edellytyksin, että yhtiö hankkii osittain vastiketta vastaan rakennuksen yhtiölle. Tällöin rakennuksen hankintaan sovelletaan osakeyhtiölain mukaan vastaavasti, mitä maksusta apporttiomaisuudella säädetään.

Tässä kokonaisjärjestelyssä yhtiön perustamisen jälkeen Helsingin kaupunki luovuttaa päiväkotirakennuksen yhtiölle osittain yhtiön maksamaa vastiketta vastaan. Loppuosa rakennuksen arvosta on Helsingin kaupungin sijoitus yhtiöön oman pääoman ehtoisena apporttisijoituksena yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Luovutuksen kohteena olevasta rakennuksesta on laadittu arviokirja, jossa on yksilöity apporttiomaisuus ja sillä suoritettava maksu sekä selvitetty omaisuuden arvostamiseen vaikuttavat seikat ja omaisuuden arvostamisessa noudatettavat menetelmät.



Lisäksi yhtiön tilintarkastajalta tullaan pyytämään lausunto apporttiselvityksestä ja siitä, että omaisuudella on vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle.

#### Investointikustannukset ja rakennuksen luovuttaminen yhtiölle

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n osuus yhteiskerhotilan arvonnisäverottomista investointikustannuksista on 1 174 000 euroa, johon lisätään rakentamiskustannuksista maksetun arvonnisäveron määrä niiltä osin kuin Helsingin kaupunki ei ole saanut niitä palautuksena takaisin arvonnisäverolain 130 §:n mukaisesti. Tämä vastaa kaupunginhallituksen hankesuunnitelman hyväksymistä koskevan päätöksen 28.8.2017, § 764 mukaista yhteiskerhotilan hintaa.

Tämän vuoksi perustamissopimukseen on Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle merkitty yhteiskerhotilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden nrot 1273–1595 (323 kpl) merkintähinnaksi 1 337 521 euroa.

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy sijoittaa osuutensa yhteiskerhotilan investointikustannuksista yhtiön osakkeiden merkintähintana. Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n osakkeiden koko merkintähinta koostuu vain aikaisemmin sovitusta edellä mainituista yhteiskerhotilan investointikustannusten määrästä.

Helsingin kaupungin osakkeiden merkintähinta 222 377 euroa koostuu yhtiön perustamisen jälkeen tehtävästä yhtiön toimialan mukaisen rakennuksen luovutuksesta seuraavasta varainsiirtoveron määrästä 212 377 euroa ja yhtiön sijoitettavasta käyttöpääomasta 10 000 euroa.

Yhtiön perustamisen jälkeen Helsingin kaupunki luovuttaa päiväkotirakennuksen, jossa yhteiskerhotila sijaitsee, yhtiölle käyvästä arvosta 5 309 424 euroa. Luovutushinnasta yhtiö maksaa Helsingin kaupungille 1 337 521 euroa rahana.

Helsingin kaupunki sijoittaa loppuosan rakennuksen arvosta 3 971 903 euroa yhtiön oman pääoman ehtoisena apporttisijoituksena yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Mikäli päiväkotirakennuksen luovutuksesta yhtiölle aiheutuva varainsiirtovero ylittää määrältään Helsingin kaupungin osakkeiden merkintähintana yhtiön sijoittaman varainsiirtoveron määrän 212 377 euroa, sitoutuu Helsingin kaupunki sijoittamaan ylimenevän määrän yhtiön oman pääoman ehtoisena sijoituksena yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

#### Pitkäaikainen maanvuokrasopimus

**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



22.06.2020

Asia/4

Kaupunki tekee yhtiön kanssa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tontista 49044/2 jolla päiväkotirakennus sijaitsee.

Päiväkotirakennuksen omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät yhtiölle vastaa sitten, kun sekä rakennuksen luovutuskirja ja maanvuokrasopimus ovat allekirjoitettu.

#### Yhteiskerhotilan päiväkäyttö

Osakkaat sopivat huoneenvuokrasopimuksella kaupungin oikeudesta käyttää Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n hallinnassa olevaa yhteiskerhotilaa.

#### Vastikkeet

Yhtiöjärjestyksen mukaiset vastikkeet jakautuvat tilojen pinta-alan mukaisten neliöiden ja osakemäärien mukaisessa suhteessa. Yhteiskerhotilojen hoitovastike määräytyy kuitenkin yhtiön perustamisesta alkaen käyttäen kerrointa 0,7.

#### Yhtiön hallitus, tilintarkastaja ja toimitusjohtaja

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon kuuluu vähintään kolme ja enintään viisi varsinaista jäsentä. Helsingin kaupunki nimeää yhtiön hallituksen puheenjohtajan ja yhtiön tilintarkastajan.

Kaupunginhallitus on 12.3.2018, § 143 § päättänyt hyväksyä kaupungin tytäryhteisöjen ja -säätiöiden yleiset palkkioperusteet siten, että kaupungin tytäryhteisöt ja -säätiöt jaetaan neljään eri ryhmään perustuen kunkin yhteisön tai säätiön osalta hallitustyön vaativuuteen, jota arvioidaan toiminnan luonteen ja laajuuden, liikevaihdon ja taseen loppusumman, henkilöstön määrän sekä muihin asiaan liittyvien näkökohtien kuten yhteisön strategisen merkityksen perusteella. Samalla kaupunginhallitus päätti eri ryhmiin kuuluvien tytäryhteisöjen ja -säätiöiden hallituksille maksettavien palkkioiden perusteista.

Ottaen huomioon perustettavan yhtiön toiminnan luonne ja laajuus, muut edellä mainitut näkökohdat sekä aiemmin muiden tytäryhteisöjen ja -säätiöiden osalta tehty jaottelu, on perusteltua, että yhtiö kuuluu palkkioryhmään C.

#### Valtiontukiarviointi

Yhtiö on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita kiinteistöllä olevaa rakennusta. Yhtiö ei harjoita taloudellista toimintaa, eikä kiinteistölle rakennettua rakennusta hyödynnetä kau-



22.06.2020

Asia/4

palliseen tarkoitukseen, joten yhtiön perustamisessa sille myönnetty taloudellinen tuki ei kuulu valtioneuvoston päätöksen soveltamisalaan.

#### Asian ja asiakirjojen valmistelu

Yhtiön perustaminen, perustamissopimus, yhtiöjärjestys ja osakassopimus on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan tilapalveluiden, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun sekä kaupunginkanslian oikeuspalveluiden ja konserniohjaus -yksikön kanssa.

Asian valmistelu yhteydessä tarkasteltiin vaihtoehtoja toteuttamistapaa, joka ei sittemmin osoittautunut toteuttamiskelpoiseksi. Tästä syystä on yhtiön perustamista koskevan asian saattaminen päätöksentekoon viivästynyt.

#### Toimivalta

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

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 11 kohdan mukaan, ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunginvaltuusto päättää luovuttaa kaupungin irtainta omaisuutta, kun omaisuuden arvo ylittää 5 miljoonaa euroa.

#### Lopuksi

Kaupunginkanslian oikeuspalvelut huolehtii yhtiön perustamisen edellyttämistä toimenpiteistä. Kaupunginhallituksen konsernijaostolle on valmisteltu esitys yhtiön hallituksen jäsenistä. Lisäksi tarkastuslautakunnan tulee nimetä perustettavan yhtiön tilintarkastaja ehdolla, että yhtiö päätetään perustaa.

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäen perustamissopimus on liitteenä 1, yhtiöjärjestys liitteenä 2 ja osakassopimus liitteenä 3.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Perustamissopimus
- 2 Yhtiöjärjestys
- 3 Osakassopimus
- 4 Kaupunginhallituksen päätös 28.8.2017 764 §



22.06.2020

Asia/4

---

## Muutoksenhaku

- A) Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus
- B) Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Talous- ja suunnitteluosasto  
Taloushallintopalvelu  
Oikeuspalvelut  
Konserniohjaus