



02.11.2022

Asia/5

## § 266

### Kustaankartanon palvelukeskuksen rakennusten luovutus apportti-sijoituksena Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle

HEL 2022-010526 T 02 07 00

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti luovuttaa Kustaankartanon palvelukeskuksen rakennukset A, B, C, K, L, M ja N Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (HEKA) sijoituksena yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Sosiaali- ja terveystoimialan lausunto 3.6.2022

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Otteet

##### Ote

Helsingin kaupungin asunnot Oy

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Rakennusten siirtäminen

Ikääntyvän väestön palvelujen rakennemuutosta jatketaan kaupunkistrategian ja kaupunginhallituksen sekä kaupunginvaltuuston tekemien päätösten mukaisesti. Rakennemuutoksen tavoitteena on asiakkaiden tarpeenmukainen hoito, omaishoidon, palveluasumisen ja kotihoidon vahvistaminen sekä laitoshoidon vähentäminen ja siirtyminen vaiheittain pääosin palveluasumiseen.

#### 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

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566



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 omistamat Kustaankartanon palvelukeskuksen rakennukset A, B, C, K, L, M ja N Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistukseen. Siirto mahdollistaa rakennusten omistuksen, päätöksenteon, toiminnan, talouden ja rahoituksen järjestämisen entistä tarkoituksenmukaisemmin.

Kustaankartanon palvelukeskuksen rakennukset D ja E siirtyivät ap-portteina Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille 31.12.2012. Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot sulautui HEKA:an 31.12.2014. Rakennukset D ja E on peruskorjattu vuosina 2014–2017. Rakennukset F, G ja H siirtyivät apporttina HEKA:lle kaupunginvaltuuston päätöksellä 9.12.2020, § 356. Nyt esitetään palvelukeskuksen alueella olevien loppujen rakennusten siirtämistä HEKA:lle.

Rakennusten kuuluminen yhdelle omistajalle selkeyttää kohteen ylläpitoa ja sellaisten korjausten tekemistä, jotka koskevat koko Kustaankartanon palvelukeskuksen aluetta. Luovutettavista rakennuksista rakennukset A, B, C ja K ovat peruskorjauksen tarpeessa. Myös muihin rakennuksiin on tulossa isoja toiminnallisia muutoksia. HEKA:lla on mahdollisuus ARA-rahoitukseen niiden tarvitsemien korjausten osalta. Tilat tullaan vuokraamaan sosiaali- ja terveystoimialle. Tilojen tuleva käyttö tulee olemaan ikääntyneiden hoiva- ja asuinkäyttöä. HEKA:lla on hoivossaan useita vanhusten asumis- ja palvelukiinteistöjä, ja organisaatiossa on runsaasti ammattitaitoa tämän tyyppisten kiinteistöjen ylläpitoon, yhteistyöhön sosiaali- ja terveystoimialan kanssa sekä rakennusten käyttäjien erityistarpeiden huomioon ottamiseen.

#### Apporttina siirrettävä omaisuus

Helsingin kaupunki omistaa Kustaankartanon palvelukeskukseen kuuluvat rakennukset A, B, C, K, L, M ja N. Rakennukset sijaitsevat Oulunkylässä osoitteessa Oltermannintie 32 (tontti 91-28-169-5).

Rakennus A on valmistunut vuonna 1953, sen pinta-ala on 3 464 m<sup>2</sup> ja rakennustunnus 103402383R.

Rakennus B on valmistunut vuonna 1953, sen pinta-ala on 3 382 m<sup>2</sup> ja rakennustunnus 103402384S.

Rakennus C on valmistunut vuonna 1953, sen pinta-ala on 3 380 m<sup>2</sup> ja rakennustunnus 103402385T.



Rakennus K on valmistunut vuonna 1953, sen pinta-ala on 4 550 m<sup>2</sup> ja rakennustunnus 103402382P.

Rakennus L on valmistunut vuonna 2003, sen pinta-ala on 882 m<sup>2</sup> ja rakennustunnus 1034023932.

Rakennus M on valmistunut vuonna 2003, sen pinta-ala on 848 m<sup>2</sup> ja rakennustunnus 1034023921.

Rakennus N on valmistunut vuonna 2009, sen pinta-ala on 180 m<sup>2</sup> ja rakennustunnus 1034023943.

Sijaintikartta on liitteenä 1.

Rakennusten yhteisarvo on 7,94 miljoonaa euroa. Arvosta on saatu ulkopuolisen arvioitsijan antama arviokirja. Arviokirja on oheismateriaalissa. Tontti, jolla rakennukset sijaitsevat, tullaan vuokraamaan rakennusten luovutuksen yhteydessä HEKA:lle ARA-perusteisesti.

Helsingin kaupunki omistaa HEKA:n koko osakekannan. Rakennusten siirto toteutetaan siten, että kaupunki tekee rakennusten arvoa vastaavan sijoituksen yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Sijoitus maksetaan rakennuksista koostuvana apporttina.

#### Valtiontukea koskeva arviointi

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) 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.

Helsingin kaupunki on suunnitellut vastikkeettoman apporttisijoituksen tekemistä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (HEKA) sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Ennen sijoituksen tekemistä on arvioitu, sisältyykö suunniteltuun toimenpiteeseen SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea.

Euroopan komission tiedonannon mukaan valtiontukisääntöjä sovelletaan ainoastaan silloin, kun tuensaajana on yritys, jolla tarkoitetaan oikeudellisesta muodosta tai rahoitustavasta riippumatta taloudellista toimintaa harjoittavaa yksikköä. Taloudellista toimintaa on kaikki toiminta, jossa tavaroita tai palveluita tarjotaan markkinoilla (komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01, kohdat 6 - 12).

HEKAn tarkoituksena on osana Helsingin kaupunkikonsernia Helsingin alueella omistaa, hankkia omistukseensa tai vuokraoikeuden nojalla



hallita tontteja, sekä omistaa ja hallita tonteilla olevia tai niille rakennettavia asuinrakennuksia, joiden huoneistot luovutetaan vuokralle. Helsingin kaupungin tavoitteena on toiminnallisista ja taloudellisista syistä keskittää asuntovarallisuuttaan HEKAan. HEKAN tarkoituksena on kunnostaa apporttisijoituksena saamansa rakennukset ja vuokrata ne edelleen Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialan käyttöön.

HEKAN toiminta ei ole luonteeltaan taloudellista toimintaa apporttisijoituksena saamansa rakennusten vuokrausten osalta, koska Helsingin kaupunki vuokraa tilat omaan käyttöönsä eikä taloudelliseen toimintaan. HEKAA ei voida pitää apporttisijoituksena saamiensa rakennusten vuokraustoiminnan osalta valtiotukisääntelyn mukaisena yrityksenä. Sijoitukseen ei sisälly näin ollen Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen SEUT 107(1) mukaista valtiontukea.

Mikäli HEKA harjoittaa myös taloudellista toimintaa, tulee tämän eriyttää kirjanpito taloudellisen ja ei taloudellisen toiminnan osalta.

Lisäksi voidaan todeta, että HEKAN apporttisijoituksina saamien vuokrauskohteiden osalta, että vuokraustoiminnalla ei ole vaikutusta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Komission käsitetiedoksiannossa (2016/C262/01, kohta 196) on kauppaan kohdistuvan vaikutuksen osalta todettu, että useissa komission päätöksissä on katsottu asiaan liittyvien erityisolosuhteiden vuoksi, että toimenpiteellä oli puhtaasti alueellinen vaikutus, eikä näin ollen vaikuttanut jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Komissio on näissä tapauksissa varmistanut erityisesti, että tuensaja toimitti tavaroita tai palveluja rajatulle alueelle jäsenvaltiossa eikä todennäköisesti houkutelut asiakkaita muista jäsenvaltioista ja että ei ole ollut mahdollista tietää ennakolta, että toimenpiteen vaikutus rajat ylittävien investointien tai sijoittautumisen edellytyksiin ei olisi pelkästään marginaalinen. HEKA toimittaa apporttisijoituksena saamiensa rakennusten vuokrauspalveluita Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialalle. Lisäksi kyseessä on rajatulla alueella olevat rakennukset, jotka halutaan teknisistä ja taloudellisista syistä keskittää HEKAN omistukseen. HEKAN toimintojen voidaan edellä mainituilla perusteilla arvioida olevan paikallisia eikä toiminnoilla ole vaikutusta valtiotukisääntelyn näkökulmasta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

## Sosiaali- ja terveystoimialan lausunto

Sosiaali- ja terveystoimiala 3.6.2022 antamallaan lausunnolla puoltanut rakennusten siirtoa. Lausunto on liitteenä 2.

## Toimivalta ja päätöksen täytäntöönpano

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 11 kohdan mukaan, ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunginvaltuusto päättää luovut-



taa kaupungin irtainta omaisuutta, kun omaisuuden arvo ylittää 5 miljoonaa euroa.

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen, valtuuston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä tehdä Kustaankartanon palvelukeskuksen rakennusten A, B, C, K, L, M ja N luovutus vastikkeettomana apporttisijoituksena Helsingin kaupungin asunnot Oy:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon sekä oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun sopimukset ja toiminnanohjaustiimin tiimipäällikön allekirjoittamaan omaisuuden siirtoa koskevat asiakirjat.

**Esittelijä**

Kaupunginhallitus

**Lisätiedot**

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Sosiaali- ja terveystoimialan lausunto 3.6.2022

**Oheismateriaali**

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Otteet**

**Ote**

Helsingin kaupungin asunnot Oy

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Sosiaali- ja terveystoimiala  
Kaupunginkanslia

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 24.10.2022 § 701

**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**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



HEL 2022-010526 T 02 07 00

## Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää luovuttaa Kustaankartanon palvelukeskuksen rakennukset A, B, C, K, L, M ja N Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (HEKA) sijoituksena yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

## Käsittely

24.10.2022 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Tuula Saxholm

Esteellisyyden syy: yhteisöjäävi (hallintolaki 28.1 § kohta 5)

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

## Kaupunkiympäristölautakunta 20.09.2022 § 510

HEL 2022-010526 T 02 07 00

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle ja edelleen - valtuustolle, että kaupunkiympäristölautakunta oikeutettaisiin luovuttamaan Kustaankartanon palvelukeskuksen rakennukset A, B, C, K, L, M ja N vastikkeettomana apporttisijoituksena Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (HEKA) sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Ismo Aalto, diplomi-insinööri, puhelin: 310 20415  
ismo.aalto(a)hel.fi