



30.05.2018

Ärende/4

## § 142

### Egendomsarrangemang som hänför sig till veteranbostäderna i Äggelby och överföring av verksamheten till en del av Helsingfors stadskoncerns verksamhet

HEL 2018-003840 T 00 01 06

#### Beslut

Stadsfullmäktige bemyndigade stadsstyrelsen att överskrida anslag i 2018 års budget enligt följande:

Budgetmoment 8 06, Värdepapper, till stadsstyrelsens disposition, 3 226 000,00 euro för förvärv av aktierna i bolagen Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalo och Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalo II.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Mari Randell, bostadsprogramchef, telefon: 310 25823  
mari.randell(a)hel.fi  
Samuli Vartiainen, stadsombudsman, telefon: 310 64011  
samuli.vartiainen(a)hel.fi  
Tuomo Mäkinen, finansieringschef, telefon: 310 36321  
tuomo.makinen(a)hel.fi

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

#### Bakgrund

Överlåtelsen av krigsveteranhusen i Äggelby till stadskoncernen och upplösningen av Rintamaveteraanien säätiö har beretts i samverkan mellan stadskansliet, Helsingfors stads bostäder Ab, Helsingin Seudun Sotaveteraanipiiri ry, Rintamaveteraanien säätiö sr och Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalo och Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalo II, så att den huvudsakliga avsikten med arrangemanget är att trygga ställningen för invånarna i krigsveteranhusen och hålla hyrorna på en rimlig nivå.



Krigsveteranhusen i Äggelby består av bolagen Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalo och Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalo II, varav båda äger ett flervåningshus i Äggelby och hyr ut lägenheterna i husen till krigsveteraner för bostadsbruk. Fastighetsbolagens nuvarande ekonomiska ställning är svag.

Helsingfors stad har lånefinansierat byggandet av fastighetsbolagens byggnader genom lån beviljade för byggtiden, som enligt lånevillkoren är räntefria och amorteringsfria så länge som husen används som servicehus för krigsveteraner, dock högst fram till år 2003. Tiden har sedermera förlängts allt som allt till utgången av år 2018. Enligt lånevillkoren överläts husen till staden utan vederlag efter att de inte längre behövs som servicehus för krigsveteraner.

Fastighetsbolagen har vid årsskiftet 2016/2017 ansökt hos staden om lån som beviljas för socialt ändamål för att bekosta ombyggnadsbehoven i bostadsbyggnaderna vars underhåll bolaget ansvarar för. Fastighetsbolagen har på sina styrelsemöten 21.12.2016 konstaterat att lånetiden på de dåvarande lånen löpte till utgången av år 2018. Styrelserna för bolagen ansåg att eftersom det i samband med att lånen förfaller också är meningen att besittningsrätten till husen överförs till staden, är det behövligt att starta utredningar som hänför sig till överlåtelsen med staden.

Helsingfors stadsstyrelse har genom sitt beslut 24.4.2017 (442 §) beviljat bolagen de lån som de ansökt om och uppmanat stadskansliet och fastighetskontoret att i samverkan med fastighetsaktiebolagens ägare inleda utredningar om ägandearrangemang och andra arrangemang som hänför sig till överföringen av besittningsrätten och bostadsuthyrningsverksamheten i byggnaderna som bolagen förvaltar till stadskoncernen.

#### Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalo

Av totalt 500 aktier i Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalo äger Rintamaveteraanien Säätiö sr 99 % (495 st.) och Helsingin Seudun Sotaveteraanipiiri ry 1 % (5 st.).

Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalo äger ett flervåningshus på arrendetomten i Äggelby som omfattar 2 818 m<sup>2</sup> (91-28-162-7) på Kulatorpsvägen 21, 00640 Helsingfors. På arrendetomten finns en år 1988 färdigställd byggnad, med 30 bostadslägenheter (970 m<sup>2</sup>), 6 affärs-/kontorslägenheter (534,9 m<sup>2</sup>) och 4 förråd (165 m<sup>2</sup>). Dessutom förvaltar bolaget ett klubb- och hobbyrum, ett skyddsrum, förrådslokaler och 12 bilplatser. Tomtarrendeavtalet med Helsingfors stads gäller fram till 31.12.2050.



Alla bostadslägenheter i huset är uthyrda. År 2017 bodde totalt 30 personer i huset, varav 16 krigsveteraner, deras makar eller efterlevande makar, 11 övriga, på sociala grunder utvalda hyresgäster och 2 övriga hyresgäster. Invånarnas medelålder i huset är 87 år.

Helsingfors stad har beviljat bolaget lån för byggtiden på totalt 1 183 272,03 euro. Pantbrev till ett värde av 1 345 488 euro finns som säkerhet för lånen. Enligt lånevillkoren överläts huset till staden utan vederlag efter att det inte längre behövs som servicehus för krigsveteraner.

Bolagets verksamhet har varit förlustbringande och dess likviditet är svag. År 2016 gjorde bolaget en förlust på -27 735,63 euro. I 2016 års bokslut är bolagets eget kapital totalt 313 459,21 euro.

Enligt en utvärdering av Catella Property Oy är det skuldfria marknadsvärdet på fastighetsbolagets tomtarrenderätt inklusive byggnader 2 400 000 euro utgående från att bostäderna bevaras i hyresbruk. Fastighetsbolagets övriga egendom är obetydlig och den kan värderas till sitt bokföringsvärde. Enligt de här värderingsprinciperna är det verkliga värdet på fastighetsbolagets aktier med beaktande av fastighetsbolagets skulder 1 215 467,13 euro vid bokslutstidpunkten 31.12.2017.

#### Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalo II

Av totalt 40 aktier i bolaget Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalo II äger Rintamaveteraanien Säätiö sr 87,5 % (35 st.) och Helsingin Seudun Sotaveteraanipiiri ry 12,5 % (5 st.).

Bolaget äger ett flervåningshus i en fastighet på 2 818 m<sup>2</sup> som den förvaltar utifrån ett oöverlåtbart markarrendeavtal i Äggelby (91-28-162-8) på Kullatorpsvägen 19, 00640 Helsingfors. På arrendetomten finns en år 1994 färdigställd byggnad, med 43 bostadslägenheter (1 667,5 m<sup>2</sup>), 3 affärs-/kontorslägenheter (205 m<sup>2</sup>) och en rehabiliteringsanläggning (290 m<sup>2</sup>). Dessutom förvaltar bolaget ett klubb- och hobbyrum, ett skyddsrum, förrådslokaler och 8 bilplatser.

Av husets 43 bostadslägenheter är 41 uthyrda och 2 lediga. År 2017 bodde totalt 48 personer i huset, varav 41 var krigsveteraner, deras makar eller efterlevande makar, 5 övriga, på sociala grunder utvalda hyresgäster och 2 övriga hyresgäster. Invånarnas medelålder i huset är 90 år.

Utöver bostadsuthyrningsverksamheten utövar bolaget rehabiliteringsverksamhet under bifirman Oulunkylän kuntoutus, för vilken den har 4 avlönade anställda. Bifirman har ett gällande ramavtal med Helsingfors social- och hälsovårdsverk om följande tjänster: fysioterapi för frontve-



teraner, fysioterapi för långtidssjuka och personer med funktionsnedsättning och lymfterapi för långtidssjuka och personer med funktionsnedsättning. Staden har köpt av dessa tjänster för krigsveteraner under åren 2015 och 2016 för cirka 50 000 euro per år.

Helsingfors stad har beviljat bolaget lån för byggtiden på totalt 2 257 639,35 euro. Lånefinansieringsobjektet är inte inteckningsbart, eftersom tomtens arrendeavtal inte kan överföras. Bolagets aktier som stiftelsen och föreningen äger är säkerhet för lånet. Enligt lånevillkoren överlåts huset till staden utan vederlag efter att det inte längre behövs som servicehus för krigsveteraner.

Bolagets verksamhet har varit förlustbringande och dess likviditet är svag. År 2016 gjorde bolaget en förlust på -52 154,70 euro och bolagets fria egna kapital var totalt 540 409,23 euro. I 2016 års bokslut är bolagets eget kapital totalt 1 571 625,92 euro.

Enligt en utvärdering av Catella Property Oy är det skuldfria marknadsvärdet på bolagets tomtarrenderätt inklusive byggnader 4 300 000 euro utgående från att bostäderna bevaras i hyresbruk och att hyresgästen har rätt att utan att höra staden överlåta hyresrätten till en annan. Fastighetsbolagets övriga egendom är obetydlig och den kan värderas till sitt bokföringsvärde. Enligt de här värderingsprinciperna är det verkliga värdet på fastighetsbolagets aktier med beaktande av fastighetsbolagets skulder 2 010 318,80 euro vid bokslutstidpunkten 31.12.2017.

#### Rintamaveteraanien säätiö

Rintamaveteraanien säätiö är en av Helsingin seudun sotaveteraanipiiri ry grundad stiftelse som har upptagits i stiftelseregistret 10.1.1986. Stiftelsens stadgeenliga syfte är att fungera för att lösa frontveteraners bostads- och servicehusfrågor och stöda dem ekonomiskt. För att förverkliga det här syftet kan stiftelsen skaffa tomter och markområden för att bygga bostäder, servicehus och sjukhem för frontveteraner och omhändera de ovannämnda projekten och övervaka deras genomförande och även upprätthållandet av deras verksamhet.

För att förverkliga sitt syfte äger stiftelsen på ovannämnda sätt huvudsakligen Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalo och Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalo II. Stiftelsen har ingen annan ekonomisk verksamhet.

Helsingin Seudun Sotaveteraanipiiri ry väljer 8/9 och Helsingfors stad 1/9 av medlemmarna i stiftelsens delegation. Stiftelsens delegation väljer styrelsen och beslutar bl.a. om försäljning, bortgivning och inteckning av fast egendom och om upplösningen av stiftelsen. Stiftelsen om-



fattas inte av stadens bestämmanderätt och hör inte till Helsingfors stadskoncern.

På grund av fastighetsbolagens ekonomiska problem och det minskande antalet veteraner håller det på att bli omöjligt eller avsevärt svårare att använda stiftelsens medel för det i stiftelsens stadgar fastställda syftet och stiftelsens syfte kan inte ändras. En dylik situation är enligt stiftelselagen en grund för att upplösa stiftelsen genom likvidation.

När stiftelsen upplöses ska dess sparade medel, om det i särstadgandena inte nämns annat, användas på ett av delegationen närmare bestämt sätt för stödande av äldreomsorg för frontveteraner och Helsingfors stads äldreomsorg.

#### Helsingin seudun sotaveteraanipiiri ry

Helsingin Seudun Sotaveteraanipiiri ry (tidigare Helsingin Sotaveteraanipiiri ry) är grundad 16.8.1965. Det är ett allmännyttigt samfund vars stadgeenliga syfte är att som Suomen Sotaveteraaniliitto ry:s distrikt i sitt verksamhetsområde övervaka och främja de samhälleliga intressena för veteranerna från kriget i Finland 1939–1945, fungera särskilt för att utveckla utkomstskyddet och den sociala vården för veteraner och deras makar och efterlevande makar, att förbättra boendeförhållandena och främja rehabiliteringen, att främja insamling, sparande och upprätthållande av veterantradition och att upprätthålla samhörigheten och den fosterländska andan bland veteranerna.

Föreningen äger 1 % av aktierna i Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalo och 12,5 % av aktierna i Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalo II.

#### Fastighetsbolagens ekonomiska situation och orsakerna till det planerade arrangemanget

Bolagen hyr ut bostäder i husen till målgruppen som fastställs i stadgarna för Rintamaveteraanien Säätiö, i stadens lånevillkor och i tomtarrendeavtalen. Den primära målgruppen består av krigsveteraner och krigsveteranernas efterlevande makar. Om det inte längre finns tillräckligt med veteraninvånare eller deras efterlevande makar för husen ska invånarna till lägenheterna som blir lediga väljas tillsammans med aktörer från norra serviceområdet i stadens social- och hälsovårdssektor. Enligt lånevillkoren ska invånarna väljas bland sådana 60 år fyllda helsingforsare som har varit skrivna i Helsingfors stad i ett år innan de flyttar in i bostadshuset.

Invånarna i hyreslägenheterna väljs av disponentbolaget tillsammans med ordföranden för fastighetsbolagets styrelse. I valet av invånare konsulteras också husens egna hälsovårdare, som bedömer att de



30.05.2018

Ärende/4

som väljs till invånare klarar sig självständigt i objektet och klarar av sina dagliga göromål. Om det inte har funnits sökande som hör till den primära målgruppen, har norra serviceområdet i stadens social- och hälsovårdssektor föreslagit sådana hyresgäster till husbolagen som uppfyller de tidigare nämnda villkoren.

Det resterande kapitalet av lånen som staden beviljat till bolagen var enligt 2016 års bokslutsuppgifter totalt 3 440 911,38 euro. Stadsstyrelsen har genom separata beslut (senast 17.6.2013, 714 §) beslutat ändra på villkoren för lånen som den beviljat så att lånen är amorteringsfria och räntefria så länge som husen används som bostadshus för krigsveteraner, dock högst fram till 31.12.2018. I enlighet med lånevillkoren överförs bostäderna/bostadshusen vid utgången av besittningsrätten till staden utan vederlag.

Fastighetsaktiebolagen har haft ekonomiska problem under en längre tid och deras likviditetsställning är svag. I bakgrunden ligger bl.a. den genom en bifirma utövade rehabiliteringsverksamheten, som under de senaste åren har varit betydligt förlustbringande. Efterfrågan på tjänster har fortsättningsvis sjunkit på grund av det minskande antalet veteraner och betydande osäkerhetsmoment hänför sig till verksamhetens kontinuitet i samband med vårdreformen. Dessutom har hyran som tas ut för bostäderna varit låg av sociala orsaker. I hyrorna har inte i tillräcklig grad beaktats det eftersatta underhållet som byggnadernas skick har gett upphov till och kostnaderna för rehabiliteringsverksamheten.

Båda bolagen har samlat på sig anteckningar om betalningsstörningar under åren 2016 och 2017.

Åtgärder för anpassning av rehabiliteringstjänsterna har inletts, men de tillför ingen snabb eller bestående förbättring i bolagens ekonomiska situation. Bolagens ekonomiska situation har under år 2017 blivit något bättre, men de grundläggande problemen i ekonomin har inte försvunnit. På grund av bolagens dåliga likviditet är det inte möjligt att genomföra årsreparationer och ombyggnader enligt den tidsplan som de fastighetstekniska behoven förutsätter.

Fastighetsbolagen har ansökt hos Helsingfors stad om lån som beviljas för socialt ändamål för att bekosta ombyggnadsbehoven i bostadsbyggnaderna vars underhåll bolaget ansvarar för. Helsingfors stad har 24.4.2017 § 442 beslutat bevilja bolagen lån på totalt högst 225 000 euro för sociala byggprojekt. Lånen förfaller 31.12.2018, i likhet med de övriga lånen som beviljats till bolagen. Även i framtiden förutsätter fastigheternas reparationsbehov lånefinansiering, som det kan vara problematiskt att få på den öppna marknaden med beaktande av bolagens ekonomiska situation.



Eftersom det i praktiken inte längre är möjligt att få nya veteraninvånare till bostäderna som blir lediga efter de nuvarande invånarna, börjar användningen av husen för deras ursprungliga ändamål bli omöjlig. De ekonomiska verksamhetsförutsättningarna som krävs för att upprätthålla fastighetsbolagens verksamhet har också äventyrats väsentligt.

#### Överlåtelse av fastighetsbolagens aktier till Helsingfors stad

Det är meningen att överföringen av aktierna i veteranhusen genomförs kontrollerat så att utgångspunkten och det primära målet för arrangementet är att trygga boendet för de nuvarande invånarna.

Överlåtelsen av verksamheten sker så att Rintamaveteraanien säätio beslutar om att försätta sig i likvidationstillstånd så att stiftelsen, då den fattar beslutet om likvidationstillståndet, utgående från stiftelsens stadgar beslutar att stiftelsens sparade medel överläts till Helsingfors stad så att staden förbinder sig till att bevara husen i bostadsbruk för frontveteraner och äldre. Efter åtgärderna som hör till likvidationsförfarandet före utdelningen av medlen skiftar likvidatorerna i enlighet med 12 kap., 14 § i stiftelselagen stiftelsens nettoegendom och därtill hörande aktier i fastighetsbolagen till Helsingfors stad. Husen överläts till Helsingfors stad, enligt de sätt som stiftelsens stadgar förutsätter, på villkor att Helsingfors stad förbinder sig till att bevara krigsveteranhusen i bostadsbruk för frontveteraner och äldre.

Helsingin Seudun Sotaveteraanipiiri ry har för avsikt att överlåta aktierna som den äger i Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalo och Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalo II till Helsingfors stad utan penningvederlag under år 2018 på motsvarande villkor som stiftelsen, dvs. att staden förbinder sig till att bevara krigsveteranhusen i bostadsbruk för frontveteraner och äldre.

I Helsingfors stads 2018 års budget är inga anslag reserverade för förvärv av aktierna i fastighetsbolagen, varför anslaget på budgetmomentet 8 06 Värdepapper måste överskridas till ett värde som motsvarar det verkliga värdet på aktierna, 3 226 000 euro. Överlåtelsen av aktierna i sig sker utan penningvederlag.

Då innehavet i bolagen överförs till staden enligt det föreslagna arrangementet, kommer staden att genom ett separat beslut delta i omorganiseringen av lånen som den beviljat till fastighetsbolagen.

#### Fusionering av fastighetsbolagen med Helsingfors stads bostäder Ab

Helsingfors stads bostadsegendom ägs huvudsakligen av stadens bostadsbolag. Fastighetsbolagen bildar också tillsammans räknat en liten enhet efter stadsmått. Det är inte administrativt ändamålsenligt att be-



30.05.2018

Ärende/4

vara fastighetsbolagen som självständiga aktiebolag och den här situationen ändras inte av att de fusioneras med varandra. Att bevara fastighetsbolagen som självständiga eller att fusionera dem med varandra skapar också ett behov att höja hyrorna avsevärt.

Helsingfors stads bostäder Ab är ett bolag helt och hållet i Helsingfors stads ägo, vars verksamhetsområde är att äga eller med stöd av arrenderätt förvalta tomter samt att äga och förvalta bostadshus som finns eller byggs på tomterna och vars lägenheter hyrs ut. Bolagets syfte är inte att göra vinst och det får inte dela ut dividend. Bolaget ansvarar i enlighet med Helsingfors stads ägarstyrning för förvaltningen av stadens ARA-hyreshus som har finansierats med statligt stöd. Stadskoncernens vanliga, rimligt prissatta hyresboende har till stora delar koncentrerats till Helsingfors stads bostäder Ab.

Att fusionera fastighetsbolagen med Helsingfors stads bostäder Ab är en fortsättning på den i Helsingfors stadsfullmäktiges strategiprogram nämnda koncentrerings av ägarskapet i fastigheter som hör till stadskoncernen för att effektivisera förvaltningen och styrningen av objekten och för att uppnå synergifördelar i driftsekonomin. Helsingfors stads bostäder Ab har tillräckliga resurser och en tillräcklig organisation för att underhålla och utveckla husen enligt deras användningsändamål och för att hålla hyrorna på en rimlig nivå.

I en fusion övergår alla medel och skulder i Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalo och Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalo II till Helsingfors stads bostäder Ab. De bokförs i det mottagande bolagets balansräkning så att den bokföringsmässiga kontinuiteten följs. Det är meningen att fusionen genomförs under första hälften av år 2019, förutsatt att alla sammanslutningar som deltar i arrangemanget kan avsluta och genomföra de rättshandlingar som hänför sig till arrangemanget enligt den här tidsplanen.

#### Fastighetsbolagens personal och rehabiliteringsverksamhet

Fastighetsbolagens gemensamma personal, en gårdskarll och en hälsovårdare, har meddelat att de går i pension innan den planerade fusionen med Helsingfors stads bostäder Ab.

Fastighetsbolagen har köpt verkställande direktörens tjänster hos Kiinteistöharmonia Oy och båda bolagen har samma verkställande direktör.

I samband med arrangemanget har det utretts hur den kraftigt förlustbringande rehabiliteringsverksamheten ska behandlas. Utövande av rehabiliteringsverksamhet hör inte till verksamhetsområdet för Helsingfors stads bostäder Ab. Att bolagisera rehabiliteringsverksamheten till





ett eget bolag är i praktiken inte möjligt med den nuvarande kostnadsstrukturen. I social- och hälsovårdssektorn har man utrett möjligheten att placera anställda från den nämnda rehabiliteringsverksamheten i uppgifter som motsvarar deras utbildning, men i sektorn finns för tillfället inga öppna arbetstillfällen för fotvårdare eller fysioterapeuter.

Rehabiliteringsverksamhetens personal (4 personer) har inte varit färdig att ta över rehabiliteringsverksamheten.

Fastighetsbolaget har sökt och söker en fortsättare för rehabiliteringsverksamheten och bolaget för diskussioner med eventuella köpare, men för tillfället har en fortsättare ännu inte hittats.

För dottersammanslutningar inom Helsingfors stadskoncern tillämpas stadens koncerndirektiv som stadsfullmäktige har godkänt 17.5.2017. Under punkt 11.3.2. i koncerndirektivet konstateras följande om personalpolitiken som följs vid dottersammanslutningar. Vid andra dottersammanslutningar än de som arbetar på marknadsvillkor följs en personalpolitik som motsvarar stadens personalpolitik inom ramen för kollektivavtalet som sammanslutningens organisering ger upphov till. Målet i fråga om de anställdas anställningstrygghet är att de fast anställdas anställningsförhållanden tryggas i situationer där det finns lagenliga grunder för permittering eller uppsägning av produktionsmässiga eller ekonomiska skäl. I de här situationerna där målet om ett varaktigt anställningsförhållande inte kan förverkligas kan anställda vid sammanslutningen söka öppna arbetstillfällen inom staden.

I arrangemanget är det inte fråga om en sådan överlåtelse av rörelse till Helsingfors stads moderbolag av vilken det följer att 1 kap. 10 § i arbetsavtalslagen (överlåtelse av rörelse) tillämpas på arbetstagarna och personalen övergår som gamla arbetstagare till Helsingfors stad. Helsingfors stads har som moderbolag inte heller skyldighet att erbjuda arbete och ordna utbildning enligt 7 kap. 4 § i arbetsavtalslagen, om arbetet (rehabiliteringsverksamheten) av ekonomiska och produktionsmässiga orsaker har minskat avsevärt och permanent, trots att fastighetsbolaget blir en dottersammanslutning i stadskoncernen.

Avsikten är att hitta en fortsättare för rehabiliteringsverksamheten och att rehabiliteringsverksamheten separeras från fastighetsbolagen genom en överlåtelse av rörelse eller ett annat motsvarande arrangemang. Om ingen fortsättare trots allt hittas, är avsikten att rehabiliteringsverksamheten, efter att fastighetsbolagets har gått över till staden, läggs ner. Det här betyder att personalen sägs upp av ekonomiska och produktionsmässiga orsaker så att personalens uppsägningstid går ut innan bolaget fusioneras med Helsingfors stads bostäder Ab. Då säljs egendomen som hör till rehabiliteringsverksamheten. Rehabiliterings-



30.05.2018

Ärende/4

verksamhetens personal har då möjlighet att söka till stadens interna arbetstillfällen.

Krigsveteranhusen som en del av Helsingfors stads bostäder Ab och invånarnas ställning efter arrangemanget

Helsingfors stads bostäder Ab äger i nuläget cirka 1 000 hyresbostäder som avses för äldre, varav det i ett objekt i Tranbacka finns bostäder som har allokerats för veteraner. Av stadens bostadsbolag har Helsingfors stads bostäder Ab de bästa möjligheterna att som ett stort bolag bevara bostädernas hyror på en rimlig nivå och sköta ombyggnader i rätt tid, fastighetsförvaltning och bostädernas årsreparationsverksamhet. Bostäderna är numera fritt finansierade, men de kan i fortsättningen repareras som ara-finansierade, varvid bostäderna kan omfattas av Helsingfors stads bostäder Ab:s hyresutjämnning. Då etableras hyresnivån till en självkostnadshyra enligt ara-regleringen.

Krigsveteranhusen har vid grundandet kallats för servicehus, men enligt dagens uppfattning är bostäderna mycket nära vanliga hyresbostäder. Fastighetsbolagen har ingen vårdpersonal, med undantag av en hälsovårdare på deltid. I fortsättningen tryggas social- och hälsovårdstjänsterna för husens invånare inom ramen för stadens vanliga förfaranden. Även i nuläget har många av husens invånare en kundrelation till stadens social- och hälsovårdstjänster och de omfattas exempelvis av hemvården.

Invånarnas hyreskontrakt fortsätter utan avbrott med Helsingfors stads bostäder Ab. Den centrala avsikten med hela arrangemanget är att trygga de nuvarande invånarnas ställning, och arrangemanget förutsätter inte att invånarnas hyreskontrakt sägs upp.

Bostadsförmedlingen av stadens bostäder har centraliserats till stadsmiljösektorns bostadstjänster. Bostäder som avses för äldre kan sökas på särskild begäran. Efter egendomsarrangemangen flyttas ansvaret för bostadsförmedlingen till stadsmiljösektorns bostadstjänster utgående från att krigsveteraner, deras efterlevande makar och personer över 65 år ges prioritet i valet av invånare.

Affärslokaler efter arrangemanget

Uthyrningen av verksamhetslokaler i bostadsbolag som ägs av Helsingfors stad har centraliserats till stadsmiljösektorns tjänst för uthyrning av verksamhetslokaler. Affärslokaler övergår i det här arrangemanget i Helsingfors stads bostäder Ab:s ägo, men sköts av stadens enhet för uthyrning av verksamhetslokaler. Då arrangemanget genomförs inleds förhandlingar med affärslokalernas hyrestagare om överföringen av hyreskontrakten till Helsingfors stad.



30.05.2018

Ärende/4

## Beskattning

Staden har sökt ett förhandsavgörande hos skatteförvaltningen om huruvida staden som förvärvare är skyldig att betala överlåtelseskatt, om staden på ovannämnda sätt får aktierna i bostadsbolagen i sin ägo. Skatteförvaltningen konstaterar i sitt förhandsavgörande att överlåtelserna inte medför påföljder i form av överlåtelseskatt. I utredningen uppmärksammas inte heller några andra skattepåföljder av överlåtelserna av aktierna eller bolagens senare fusionering med Helsingfors stads bostäder Ab.

## Arrendeavtal

Bolaget Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalo II:s arrendeavtal är oöverlåtbart. Att fastighetsbolaget i fortsättningen utnyttjar arrenderätten som säkerhet för lånen förutsätter att arrendeavtalet uppdateras så att det är överlåtbart. Utnyttjandet av arrenderätter som säkerhet för ara-lån förutsätter också att arrendeavtalen för båda fastigheterna som fastighetsbolaget förvaltar utökas med de tilläggsvillkor som ara förutsätter.

## Stadsstyrelsens verkställighetsbeslut

Stadsstyrelsen kommer efter stadsfullmäktiges beslut att i sitt verkställighetsbeslut

A

godkänna helhetsarrangemanget, där Helsingfors stad mottar aktierna i bolagen Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalo och Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalo II som ägs av stiftelsen Rintamaveteraanien säätiö sr och Helsingin Seudun Sotaveteraanipiiri ry och som bildar bolagens hela aktiestock, utgående från att staden förbinder sig till att bevara krigsveteranhusen i bostadsbruk för frontveteraner och äldre, varefter bolagen Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalo och Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalo II fusioneras med Helsingfors stads bostäder Ab;

B

uppmåna stadskansliet och stadsmiljösektorn att fungera så att bolagen Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalo och Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalo II som en del av helhetsarrangemanget fusioneras med Helsingfors stads bostäder Ab då aktierna i bolagen har övergått i Helsingfors stads ägo;

C



ställa till stadskansliets ekonomi- och planeringsavdelnings disposition 3 226 000,00 euro av 2018 års budgetanslag från 8 06 02 Värdepapper, Övriga objekt, till Stns disposition för mottagande av aktierna i fastighetsbolagen.

D

uppmåna stadskansliets avdelning rättstjänsten att sköta förvärvet av aktierna i bolagen Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalo och Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalo II och därtill hörande praktiska åtgärder;

E

uppmåna stadsmiljösektorn att fungera så att valet av invånare till krigsveteranhusen förverkligas så att husen bevaras i bostadsbruk för frontveteraner och äldre;

F

uppmåna stadsmiljönämnden att fungera så att arrendeavtalen uppdateras eller förnyas som en del av helhetsarrangemanget så att de tjänar bruket av krigsveteranhusen som en del av Helsingfors stads bostäder Ab;

G

uppmåna stadsmiljönämnden att som en del av helhetsarrangemanget fungera så att hyresverksamheten som hänför sig till affärslokalerna i krigsveteranhusen överförs till Helsingfors stad.

Samtidigt beslutar stadsstyrelsen att beslutets verkställighet förutsätter att Rintamaveteraanien säätiö sr och Helsingin Seudun Sotaveteraanipiiri ry utan vederlag överlåter sina aktier i Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalo och Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalo II till Helsingfors stad för bostadsbruk för frontveteraner och äldre.

Övriga beslut som hänför sig till arrangemanget

En förutsättning för det ovan beskrivna helhetsarrangemanget är att Rintamaveteraanien säätiö och Helsingin seudun sotaveteraanipiiri ry fattar beslut om en överlåtelse av aktierna i fastighetsbolagen till staden på ovan beskrivna villkor.

Genomförandet av helhetsarrangemanget förutsätter dessutom att Helsingfors stads bostäder Ab och fastighetsbolagen efter överlåtelsen av aktiestocken i fastighetsbolagen till staden var för sig fattar de beslut som fusionen förutsätter.



30.05.2018

Ärende/4

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Mari Randell, bostadsprogramchef, telefon: 310 25823

[mari.randell@hel.fi](mailto:mari.randell@hel.fi)

Samuli Vartiainen, stadsombudsman, telefon: 310 64011

[samuli.vartiainen@hel.fi](mailto:samuli.vartiainen@hel.fi)

Tuomo Mäkinen, finansieringschef, telefon: 310 36321

[tuomo.makinen@hel.fi](mailto:tuomo.makinen@hel.fi)

**Sökande av ändring**

Kommunalbesvär, fullmäktige

**Beslutshistoria**

Kaupunginhallitus 14.05.2018 § 328

HEL 2018-003840 T 00 01 06

Esitys

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto oikeuttaa kaupunginhallituksen ylittämään vuoden 2018 talousarvioon merkittyjä määrärahoja seuraavasti:

Talousarvioluku 8 06, Arvopaperit, kaupunginhallituksen käytettäväksi, 3 226 000,00 euroa Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalo ja Kiinteistö Oy Oulunkylän Sotaveteraanitalo II -nimisten yhtiöiden osakkeiden vastaanottamista varten.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823

[mari.randell@hel.fi](mailto:mari.randell@hel.fi)

Samuli Vartiainen, kaupunginasiainjohtaja, puhelin: 310 64011

[samuli.vartiainen@hel.fi](mailto:samuli.vartiainen@hel.fi)

Tuomo Mäkinen, rahoituspäällikkö, puhelin: 310 36321

[tuomo.makinen@hel.fi](mailto:tuomo.makinen@hel.fi)