



01.03.2021

Asia/3

§ 139

**V 17.3.2021, Omavelkaisten takausten myöntäminen perustettavalle
Kiinteistösaakeyhtiö Laakson yhteissairaalalle**

HEL 2021-001442 T 02 05 03 01

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää myöntää perustettavalle Kiinteistösaakeyhtiö Laakson yhteissairaalalle Helsingin kaupungin Laakson kaupunginosan korttelissa 626 tonteille nro 2 ja 3 rakennettavan sairaalokokonaisuuden investointeja varten enintään 150 000 000 euron määräisen kaupungin omavelkaisen takauksen osana kiinteistösaakeyhtiön yhteensä enintään 300 milj. euron suuruisia rahoitusjärjestelyjä, hanke-suunnitelmassa vuosille 2021-2024 ajoittuviksi arvioitujen investointimenojen rahoittamiseksi nostettavien pitkäaikaisten lainojen ja niiden korkojen, viivästyskorkojen sekä mahdollisten perimiskulujen kattamiseksi. Nostettavien lainojen laina-aika saa olla enintään 30 vuotta.

B

Myöntää perustettavalle Kiinteistösaakeyhtiö Laakson yhteissairaalalle enintään 30 000 000 euron määräisen kaupungin omavelkaisen takauksen osana kiinteistösaakeyhtiön yhteensä 60,0 milj. euron suuruisia rahoitusjärjestelyä, kiinteistösaakeyhtiön Kuntarahoitus Oyj:n kanssa perustamalle kuntayritystodistusohjelmalle. Takaus kattaa kuntayritystodistusohjelman alla liikkeeseen laskettujen kuntayritystodistusten pääoman, korot ja liitännäiskulut. Kiinteistösaakeyhtiön samanaikaisesti liikkeessä olevien kuntayritystodistusten yhteenlaskettu nimellisarvo on enintään 60 milj. euroa.

C

Takausjärjestelyt tulee toteuttaa siten, ettei kaupungin omavelkainen takaus koskaan ylitä kaupungin omistusprosentin mukaista osuutta taattavien rahoitusjärjestelyjen kokonaismäärästä tai yksittäisistä lainoista / järjestelyistä.

D

Kaupunki pidättää oikeuden vaatia vastavakuuksia siinä tilanteessa, jossa perustettavan kiinteistösaakeyhtiön omistus pohja muuttuu siten, että omistusta siirtyy pois nykyisiltä omistajilta.



01.03.2021

Asia/3

E

Perustettavalle kiinteistösaakeyhtiölle myönnettävistä yksittäisistä omavelkaisista takauksista voidaan kohdassa D) mainituissa olosuhteissa periä vuosittain vähintään 0,5 %:n suuruinen takausprovisio, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta sekä voimassa olevan kuntayritystodistusohjelman 30 milj. euron takausvastuiden määrästä per 31.12. ja maksetaan määräytymisajankohtaa seuraavan tammikuun loppuun mennessä.

F

Päätöksen täytäntöönpanon edellytyksenä on, että Helsingin ja Uudenmaan Sairaanhoidopiirin kuntayhtymä tekee omalta osaltaan vastaavan, määrällisesti oman omistusosuutensa mukaisen päätöksen perustettavan kiinteistösaakeyhtiön lainojen ja kuntayritystodistusohjelman omavelkaisesta takaamisesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Pipsa Kotamäki, rahoitussihteeri, puhelin: 31036125
pipsa.kotamaki(a)hel.fi
Tuomo Mäkinen, rahoituspäällikkö, puhelin: 31036321
tuomo.makinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Laakson yhteissairaalan hankesuunnitelman arvio kustannusten sitoutumisesta vuosittain

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
HUS

Otteen liitteet
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa



Kaupunginvaltuusto päätti 10.6.2020 § 157 hyväksyä Helsingin kaupungin ja Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin yhteisenä hankkeena toteutettavan Laakson yhteissairaalan 12.2.2020 päivätyn hankesuunnitelman osaltaan siten, että hankkeen laajuus on noin 190 000 brm² ja rakentamiskustannusten arvonlisäveroton enimmäishinta on 838 000 000 euroa kustannustasossa marraskuu 2019.

Laakson yhteissairaala on Helsinkiin Laakson sairaala-alueelle Helsingin kaupungin ja Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin (HUS) yhteishankkeena toteutettava psykiatrisen ja somaattinen sairaala.

Hanke toteutetaan vaiheittain vuosina 2021–2030. Hankkeessa toteutetaan tilat HUSin ja Helsingin psykiatriselle sairaalahoidolle sekä noin puolelle Helsingin sairaalan tarvitsemista sairaansijoista. Lisäksi hankkeessa toteutetaan tilat HUSin vaativalle neurologiselle kuntoutukselle sekä näitä tukeville poliklinikkatoiminnoille, tukipalveluille, opetukselle, tutkimukselle ja hallinnolle.

Hankesuunnitelmassa esitetyn mukaisesti yhteissairaalaan on tarkoitus saada 922 sairaansijaa, joista 394 on somatiikan, 54 neurologisen kuntoutuksen, 444 psykiatrian ja 30 lastenpsykiatrian sairaansijaa. Lisäksi sairaalaan on suunniteltu 10 asumisvalmennuksen paikkaa.

Laakson yhteissairaala korvaa Helsingin Laakson ja Auroran sairaaloiden sairaalatoiminnat kokonaan sekä puolet Suursuon sairaalan toiminnasta. Lisäksi se korvaa HUSin osalta Kellokosken/Ohkolan sairaalan, Psykiatriakeskuksen ja lastenpsykiatrian Kivelän alueelta sekä Ulfåsassa toimivan sairaalahoidon.

Hankkeen valmistelu

Helsingin kaupunki ja HUS ovat vuodesta 2017 lähtien valmistelleet yhdessä suunnitelmaa Laakson sairaala-alueelle rakennettavasta yhteissairaalasta. Sosiaali- ja terveyslautakunta on 23.5.2017, § 167 hyväksynyt Laakson yhteissairaalan 8.5.2017 päivätyn tarveselvityksen. HUSin hallitus on käsitellyt Laakson yhteissairaalan tarveselvitystä 21.8.2017, § 105 ja päättänyt merkitä sen tiedoksi todeten, että HUSin ja Helsingin mielenterveyspalvelujen yhteistä suunnittelua jatketaan.

Hankesuunnitelma perustuu kaupunginhallituksen 28.5.2018, § 385 ja HUSin hallituksen 5.2.2018 hyväksymään Helsingin kaupungin ja HUSin väliseen sopimukseen Laakson yhteissairaalan hankesuunnittelun toteuttamisesta ja siihen liittyvästä hankintayhteistyöstä ja kustannuksista. Sopimus on allekirjoitettu 5.6.2018. Hankesuunnitelma on hyväksytty hankkeen ohjausryhmässä 4.2.2020. Kaupunginvaltuusto on 10.6.2020, § 157 osaltaan hyväksynyt 12.2.2020 päivätyn hankesuunnitelman ja HUSin hallitus on hyväksynyt sen osaltaan 6.4.2020, § 44.



Osapuolet ovat jatkaneet hankkeen valmistelua ja tehneet uuden sopimuksen hankesuunnitteluvaiheen jälkeen suoritettavien tehtävien hoitamisesta, jonka perusteella hanketta edistetään kiinteistöosakeyhtiön perustamiseen saakka. Sopimus on hyväksytty kaupunginhallituksessa 14.9.2020, § 541 ja HUSin hallituksessa 8.6.2020, § 87.

Hankkeen toteutus

Hanke on Helsingin kaupungille ja HUSille vuokrahanke. Helsingin kaupunki ja HUS ovat päättäneet perustaa yhtäläisin omistusosuuksin (50%) Kiinteistöosakeyhtiö Laakson yhteissairaalan, joka rakennuttaa ja hallinnoi hankkeessa rakennettavia ja siihen kuuluvia Laakson yhteissairaala -nimellä kutsuttavan sairaalan tiloja. Yhtiölle kuuluu Laakson yhteissairaalan yhteyteen rakennettavan pysäköintilaitoksen ja sen sisäänajoyhteyden sekä Meilahti-Laakso logistiikkatunnelin rakentaminen ja hallinnointi. Kaupunginhallitus on osaltaan päättänyt yhtiön perustamisesta 18.1.2021 § 44. Sosiaali- ja terveysministeriö on 7.1.2021 myöntänyt hankkeelle kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetun lain mukaisen poikkeusluvan.

HUSin hallitus on päättänyt yhtiön perustamisesta 15.2.2021. Yhtiö on tarkoitus perustaa maaliskuun 2021 aikana.

Yhtiön perustamisvaiheessa määritelty osakkaiden omistusosuudet perustuvat osakkaiden yhteiseen arvioon vuonna 2020 siitä, mikä on kummankin osakkaan järjestämisvastuulle kuuluvan toiminnan laajuus yhtiön hallitsemisessa rakennuksissa ja tiloissa.

Helsingin kaupunki ja HUS ovat yhteistyössä neuvotelleet uuden yhtiön perustamiseen liittyvän osakassopimuksen, jossa on muun muassa sovittu hankkeen hallinnosta ja hallituksen kokoonpanosta sekä osakkaiden rahoituksen, päätöksenteon, tilavuokrauksen ja osakeomistuksen ehdoista. Osakassopimuksessa on sovittu myös menettelystä omistussosuuksien tarkistamiseksi, jos osakkaan osuus yhtiön vuokraamista tiloista on olennaisesti suurempi tai pienempi kuin ko. osakkaan omistusosuus yhtiöstä.

Hankkeen rahoitus

Laakson yhteissairaala -hankkeen tarvitseman rahoituksen järjestämisestä huolehtivat Helsingin kaupunki ja HUS yhteistyössä perustettavan Kiinteistöosakeyhtiö Laakson yhteissairaalan kanssa. Kumpikin perustettavan yhtiön osakas huolehtii yhtiön rahoittamisesta omalta osaltaan. Osakkaat sitoutuvat hankesuunnitelman mukaisesti hankkeen toteuttamista varten omistusosuuksiensa suhteessa huolehtimaan yhtiön



rahoittamisesta yhtiön ja toisen osakkaan kannalta kustannusneutraalilla tavalla.

Kaupunginvaltuuston 10.6.2020 § 157 päätöksen mukaisesti hankkeen rakentamiskustannusten arvonlisäveroton enimmäishinta on 838 000 000 euroa kustannustasossa marraskuu 2019. Hankkeen hankesuunnitelman mukaisiin rakentamiskustannuksiin ei ole sisällytetty hankkeen rahoituskustannuksia eikä säilytettävien sairaalarakennusten luovutuksen yhteydessä hankkeelle aiheutuvia kustannuksia, jotka rakennuskustannusten ohella ovat perustettavan yhtiön vastuulla.

Yhtiön rahoitus hoidetaan pääasiallisesti osakkaiden takaamilla lainoilla. Edelleen, yhtiön perustamisen yhteydessä tehtävien osakemerkintöjen lisäksi osakkaat sitoutuvat jatkossa vuosittain tekemään noin 3 - 5 milj. euron oman pääoman ehtoisen vastikkeettoman sijoituksen yhtiön svop-rahastoon. Kaupunki tulee varautumaan ao. tarpeeseen vuosittain talousarvion valmistelun yhteydessä. Oman pääoman ehtoisten vastikkeettomien sijoituksen yhteenlaskettu kokonaismäärä hankkeen valmistuttua vastaa alustavan rahoitussuunnitelman mukaan 10 % investointiin liittyvästä kokonaisrahoitustarpeesta.

Osana rakentamisen aikaista rahoitusta on tarkoitus käyttää osakkaiden takaamaa kuntayritystodistusohjelmaa.

Tarvittavat takaukset

Hankkeen pitkästä kestosta johtuen on perusteltua päättää tarvittavista takauksista useammassa vaiheessa hankkeen edetessä. Ensivaiheessa myönnettäväksi esitetään yhtiön investointeja varten enintään 150 milj. euron määräistä kuntayhtymän omavelkaista takausta osana yhtiön yhteensä enintään 300 milj. euron suuruisia rahoitusjärjestelyjä, hankesuunnitelmassa vuosille 2021-2024 ajoittuviksi arvioitujen investointimenojen rahoittamiseksi nostettavien pitkäaikaisten lainojen ja niiden korkojen, viivästyskorkojen sekä mahdollisten perimiskulujen kattamiseksi. Taattavien lainojen suunnitellut laina-ajat vastaavat tämänkaltaisissa pitkävaikutteisissa hankkeissa yleisesti käytettävää profiilia.

Investoinnin edellyttämien pitkäaikaisten lainojen optimaalisen nostoaikataulun varmistamiseksi, on myös lyhytaikaisen ulkopuolisen rahoituksen tilapäinen käyttö rahoituksen joustavuuden varmistamiseksi perusteltua. Yritystodistusten käyttäminen on yleinen käytäntö lyhytaikaisen rahoituksen turvaamiseen. Se vastaa rahoitusinstrumenttina kunnissa käytettyä kuntatodistusta, ja on nykyisessä markkinatilanteessa nopea ja edullinen tapa rahoituksen järjestämiseen lyhyellä aikajänteellä.



Osana rakentamisen aikaista rahoitusta on lisäksi suunniteltu, että Kiinteistöosakeyhtiö Laakson yhteissairaala voi hakea toiminnan edellyttämän riittävän rahoituksen järjestämiseksi yritystodistuksilla lyhytaikaista rahoitusta siten, että lyhytaikaisia velkavastuita yritystodistuksista on kerrallaan enintään 60 miljoonan euron arvosta. Kuntayritystodistusohjelman perustaminen Kuntarahoitus Oyj:n kanssa edellyttää omistajien antamaa omavelkaista takausta ohjelmalle.

Valtiontukiarviointi

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

Kiinteistöosakeyhtiö Laakson yhteissairaalan tultua perustetuksi Helsingin kaupungin on tarkoitus myöntää yhtiölle omistajiensa hyväksymän hankesuunnitelman mukaisen investoinnin edellyttämän lainarahoituksen saamiseksi enintään 150 000 000 euron suuruinen omavelkainen takaus yhtiön pitkäaikaisten lainojen vakuudeksi. Lisäksi kaupungin tarkoitus on antaa enintään 30 000 000 euron suuruinen omavelkainen takaus yhtiön kuntayritystodistusohjelmalle, rakentamisen aikaisen lyhytaikaisen rahoituksen varmistamiseksi. Takauksien antamisen ehtona on, että yhtiön toinen osakas, HUS, antaa yhtiölle omistussuosuuksien suhteessa vastaavat takaukset, vastaavin ehdoin.

Ennen edellä kuvattujen rahoitustoimien tekemistä on arvioitava, sisältyykö suunniteltuihin toimienpiteisiin 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).

Valtiontukiarvioinnissa on selvitettävä, harjoittaako yhtiö valtiontukisääntösten mukaista taloudellista toimintaa.

Komission tiedonannossa on todettu, että joissakin jäsenvaltioissa julkiset sairaalat ovat olennainen osa kansallista terveydenhuoltoa ja perustuvat lähes kokonaan solidaarisuuden periaatteeseen. Tällaiset sairaalat rahoitetaan suoraan sosiaaliturvamaksuilla ja muilla valtion varoilla, ja ne tarjoavat yleisesti kattavia palveluja ilmaiseksi. Unionin



tuomioistuimet ovat vahvistaneet, että organisaatiot, joilla on tällainen rakenne, eivät toimi yrityksinä. Komission tiedonannon mukaan kyseisessä rakenteessa nekään toiminnot, jotka sinällään voisivat olla luonteeltaan taloudellisia mutta jotka suoritetaan pelkästään toisen, muun kuin taloudellisen palvelun tuottamiseksi, eivät ole luonteeltaan taloudellisia. Yksikkö, joka ostaa tavaroita – jopa suuressa mittakaavassa – muun kuin taloudellisen palvelun tarjoamiseksi, ei toimi yrityksenä pelkästään siitä syystä, että se on ostaja tietyillä markkinoilla. (komission tiedonanto valtioneuvoston päätöksestä 2016/C 262/01, kohdat 24–25)

Perustettavan yhtiön ainoa tarkoitus on mahdollistaa julkisen terveydenhuollon toteuttaminen. Yhtiön toimialana on vuokrata hallinnoimiaan tiloja sen omistajille, eli Helsingin kaupungille ja HUSille, jotka käyttävät yhtiöltä vuokraamiaan tiloja ainoastaan julkisen terveydenhuollon toimintaan. Yhtiön vuokralaisten Helsingin kaupungin ja HUSin tiloissa harjoittama toiminta ei ole taloudellista toimintaa, vaan komission tiedonannossa tarkoitettua julkista terveydenhuoltoa. Yhtiön harjoittama vuokraustoiminta ei siten ole taloudellista toimintaa, koska se tapahtuu julkisen terveydenhuollon toteuttamiseksi eli muun kuin taloudellisen palvelun tuottamiseksi.

Perustettavan yhtiön varsinaisten julkisen terveydenhuollon käyttöön tarkoitettujen tilojen vuokraamisen lisäksi yhtiön toimialaan kuuluu yhtiön toimintaa palvelevien pysäköintilaitoksen ja logistiikkatunnelin rakennuttaminen ja hallinnoiminen. Kyseiset infrastruktuurit rakennetaan julkisen terveydenhuollon järjestämisen mahdollistamiseksi eli muuta kuin taloudellista toimintaa varten.

Yhtiön hallinnoimissa rakennuksissa on hyvin vähäisessä määrin muita kuin terveydenhuollon tiloja, joita se voi vuokrata julkisen terveydenhuollon tavanomaiseen oheistoimintaan (esim. kukkakauppa tai kioski). Mikäli yhtiö vuokraa tiloja kolmansille osapuolille (muille kuin Helsingin kaupungille ja HUSille), tulee varmistua siitä, että yhtiön Helsingin kaupungilta tai HUSilta saama taloudellinen etu ei siirry kilpailluilla markkinoilla toimivien yritysten hyväksi. Tällaisissa tilanteissa kolmansille osapuolille tapahtuva vuokraus tulee tehdä markkinaehtoisesti. Kun oheistoimintaan vuokratuista tiloista peritään markkinaehtoisia vuokraa, vuokraustoiminnassa ei muodostu valtioneuvoston katsottavaa etua. Yhtiön hyvin pienimuotoinen muihin kuin sen omistajiin kohdistuva vuokraustoiminta ei siten vaikuta yhtiön saaman rahoituksen sallittavuuteen. Komission tiedonannossa on todettu myös, että: ”Lähes yksinomaan muuhun kuin taloudelliseen toimintaan käytettäviin infrastruktuureihin liittyvien tavanomaisten palvelujen, kuten ravintoloiden, myymälöiden ja maksullisen pysäköinnin, julkisella rahoituksella ei yleensä ole vaikutusta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan, koska nämä palvelut eivät todennäköisesti houkuttele asiakkaita muista jäsenvaltioista ja niiden ra-



hoituksella on todennäköisesti enintään marginaalinen vaikutus rajat ylittäviin investointeihin tai sijoittautumiseen.” (komission tiedonanto valtioneuvoston päätöksestä 2016/C 262/01, kohta 207).

Yhtiö perustetaan omistamaan ja hallinnoimaan julkisen terveydenhuollon käyttöön rakennettuja ja rakennettavia tiloja, joita se vuokraa pääasiassa omistajilleen Helsingin kaupungille ja HUSille, joten yhtiön ei katsota harjoittavan taloudellista toimintaa. Edellä kuvattujen perustelujen mukaisesti yhtiön osakkaiden järjestämään edellä kuvattuun hanke- rahoitukseen ei sisälly SEUT 107 (1) artiklan mukaista valtiontukea.

Kuntalain 129 §

Kuntalain 129 § vaatimukset huomioiden, kaupungin talouden tunnuslukujen perusteella arvioituna voidaan todeta, että myönnettäväksi esitettävä takaus ei vaaranna kaupungin kykyä vastata sille laissa säädettyistä tehtävistä. Takaukseen ei myöskään sisälly kuntalaissa tarkoitettua merkittävää taloudellista riskiä ottaen huomioon edellä selostetun yhtiön tarkoituksen sekä sen, että yhtiön omistajina on pelkästään julkisyhteisöjä. Takauksille ei tässä yhteydessä edellytetä vastavakuuksia. Yhtiön äänivalta tulee olemaan kaupungilla ja HUSilla. Mikäli omistuksessa tapahtuu myöhemmin muutoksia, kaupunki varaa itselleen oikeudet vaatia järjestelyn yhteydessä järjestelyn ennakoedellytyksenä tarvittaessa vakuudet.

Toimivalta ja delegointi

Kuntalain 14 §:n 2 mom. 9 kohdan mukaisesti valtuusto päättää takaussitoumuksen tai muun vakuuden antamisesta toisen velasta.

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen, oikeuttaa täytäntöönpanopäätöksessään kaupunginkanslian oikeuspalveluita tekemään takaussitoumukset.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Pipsa Kotamäki, rahoitussihteeri, puhelin: 31036125
pipsa.kotamaki(a)hel.fi
Tuomo Mäkinen, rahoituspäällikkö, puhelin: 31036321
tuomo.makinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Laakson yhteissairaalan hankesuunnitelman arvio kustannusten sitoutumisesta vuosittain

Muutoksenhaku

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



01.03.2021

Asia/3

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
HUS

Otteen liitteet
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunginkanslia