



11.05.2016

Kaj/5

§ 122

Försäljning och utveckling av fastigheter som Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy lämnar

HEL 2016-001787 T 10 01 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag be- myndiga fastighetsnämnden att ingå ett ramavtal om försäljning och ut- veckling av fastigheter i enlighet med bilaga 1 och göra de fastighetsaf- färer som avses i avtalet och att träffa eventuella föravtal om en fastig- hetsaffär med Merasco Real Estate Ltd Oy eller med ett eller flera bo- lag som Merasco Real Estate Ltd Oy har bildat eller ämnar bilda på föl- jande villkor och i övrigt på de avtalsvillkor som framgår av bilaga 1:

Ramavtalet gäller fastigheter i stadens ägo, som för närvarande an- vänds av Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy, på följande adresser:

- Abrahamsgatan 1–3, Bulevarden 29–31, tomten 477/3, fastighets- beteckning 91-4-77-3
- Agricolagatan 1–38, tomten 11334/3, fastighetsbeteckning 91-11- 334-8
- Albertsgatan 40–42 (Kalevagatan 37–43, Eriksgatan 36), tomten 475/33, fastighetsbeteckning 91-4-75-33
- Lyckovägen 18, tomten 25899/18, fastighetsbeteckning 91-25-899- 18
- Sofielundsgatan 5, ett outbrutet område av tomten 24948/1, fastig- hetsbeteckning 91-24-948-1 (en del av den byggnad som hör till fastigheten och ett outbrutet område som bildas för byggnadsdelen)
- Stockholmsgatan 10, tomten 15526/3, fastighetsbeteckning 91-15- 526-3.

Den fasta andelen av den totala köpesumman är enligt avtalet minst 80,9 miljoner euro. Den rörliga andelen av köpesumman baserar sig för varje fastighet på byggrättsökningen i och med den våningsyta som en ny detaljplan medger och som räknas in i byggrätten och på en omdis- ponering av de enskilda fastigheterna.

Den fasta andelen av köpesumman betalas på följande sätt:

Vid undertecknandet av ramavtalet betalas 20,225 miljoner euro.

Andra posten, 20,225 miljoner euro, betalas senast 31.12.2017.

Tredje posten, 20,225 miljoner euro, betalas senast 31.12.2018.



Sista posten, 20,225 miljoner euro, betalas senast 31.12.2019.

Behandling

Efter att diskussion hade förts i ärendet, konstaterade ordföranden att det under diskussionen hade framställts ett understött förslag, vars godkännande hade inneburit att behandlingen av ärendet avbryts. Ordföranden uppmanade därför de följande talarna att inskränka sina yttranden till frågan om återremiss av ärendet till stadsstyrelsen.

Efter att ha förklarat diskussionen om återremiss avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Nuutti Hyttinen understödd av ledamoten Nina Huru under diskussionen hade föreslagit att stadsfullmäktige skulle besluta återremittera ärendet till stadsstyrelsen för ny beredning på följande grunder:

Den föreliggande utredningen är bristfällig i fråga om specificeringen och jämförelsematerialet. Det framgår inte i detalj av materialet hur den föreslagna fasta andelen av köpesumman har fastställts. Det har inte tillräckligt väl utretts hur köpesumman fördelar sig på olika lokaler i de enskilda fastigheterna. Det finns ingen utredning om det för lokalerna bestämda priset i relation till gängse prisnivå i området år 2016. Det verkliga värdet har inte utretts. Prisnivån i förslaget motsvarar inte kvadratmeterpriset i de billigaste stadsdelarna i Helsingfors. Den föreslagna fastighetsförsäljningen ligger sannolikt inte i stadens intresse. Jag föreslår att ärendet återremitteras till stadsstyrelsen för beredning utgående från att det utreds om HNS eller andra eventuella aktörer inom den offentliga sektorn är intresserade av att hyra lokalerna, och om de inte är det, om det är möjligt att sälja fastigheterna separat i syfte att maximera avkastningen för staden.

Redogörelsen befanns vara riktig.

3 omröstningen

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som vill fortsätta behandlingen av ärendet röstar ja; vinner nej, har ledamoten Nuutti Hyttinens förslag om återremiss godkänts.

JA-förslag: Fortsättning

NEJ-förslag: Den föreliggande utredningen är bristfällig i fråga om specificeringen och jämförelsematerialet. Det framgår inte i detalj av materialet hur den föreslagna fasta andelen av köpesumman har fastställts. Det har inte tillräckligt väl utretts hur köpesumman fördelar sig på olika lokaler i de enskilda fastigheterna. Det finns ingen utredning om det för lokalerna bestämda priset i relation till gängse prisnivå i området år



2016. Det verkliga värdet har inte utretts. Prisnivån i förslaget motsvarar inte kvadratmeterpriset i de billigaste stadsdelarna i Helsingfors. Den föreslagna fastighetsförsäljningen ligger sannolikt inte i stadens intresse. Jag föreslår att ärendet återremitteras till stadsstyrelsen för beredning utgående från att det utreds om HNS eller andra eventuella aktörer inom den offentliga sektorn är intresserade av att hyra lokalerna, och om de inte är det, om det är möjligt att sälja fastigheterna separat i syfte att maximera avkastningen för staden.

Ja-röster: 68

Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Patrik Gayer, Juha Hakola, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Ville Jalovaara, Katriina Juva, Jukka Järvinen, Helena Kantola, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Otto Lehtipuu, Harri Lindell, Hannele Luukkainen, Petra Malin, Silvia Modig, Elina Moision, Sami Muttillainen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Lasse Männistö, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Henrik Nyholm, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Tuulikki Vuorinen, Anna Vuorjoki, Ville Ylikahri

Nej-röster: 8

Maija Anttila, Yrjö Hakanen, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Seppo Kanerva, Mika Raatikainen, Ilkka Taipale, Pertti Villo

Blanka: 5

Zahra Abdulla, Sirkku Ingervo, Dan Koivulaakso, Jape Lovén, Mirka Vainikka

Frånvarande: 4

Eero Heinäluoma, Minerva Krohn, Osku Pajamäki, Johanna Sydänmaa

Stadsfullmäktige hade beslutat fortsätta behandlingen av ärendet.

Efter att ha förklarat diskussionen i själva ärendet avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Pilvi Torsti understödd av ledamoten Ville Jalovaara under diskussionen hade föreslagit följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av affären att



stadsstyrelsen utreder mängden ingångna affärer som underlag för den kommande beredningen av fullmäktigestrategin.

Redogörelsen befanns vara riktig.

På förslag av ordföranden godkände stadsfullmäktige först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

4 omröstningen

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Pilvi Torstis förslag till hemställningskläm röstar ja; den som motsätter sig klämman röstar nej.

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av affären att stadsstyrelsen utreder mängden ingångna affärer som underlag för den kommande beredningen av fullmäktigestrategin.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 27

Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Yrjö Hakanen, Eero Heinäluoma, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Dan Koivulaakso, Jape Lovén, Petra Malin, Silvia Modig, Sami Muttilainen, Jarmo Nieminen, Henrik Nyholm, Sara Paavolainen, Sirpa Puhakka, Nasima Razmyar, Tomi Sevander, Leo Stranius, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Anna Vuorjoki

Nej-röster: 10

Laura Finne-Elonen, Patrik Gayer, Juha Hakola, Terhi Koulumies, Lasse Männistö, Hannu Oskala, Pia Pakarinen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Wille Rydman

Blanka: 45

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Sirpa Asko-Seljavaara, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Fatbardhe Hetemaj, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Sirkku Ingervo, Katriina Juva, Seppo Kanerva, Helena Kantola, Jessica Karhu, Arja Karhuvaaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Otto Lehtipuu, Harri Lindell, Hannele Luukkainen, Elina Moisio, Seija Muurinen, Björn Månsson, Matti Niiranen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Jukka Relander, Laura Rissanen, Osmo Soininvaara, Ulla-Marja Urho, Pertti Villo, Tuulikki Vuorinen, Ville Ylikahri



11.05.2016

Kaj/5

Frånvarande: 3

Osku Pajamäki, Johanna Sydänmaa, Mirka Vainikka

Stadsfullmäktige hade inte godkänt ledamoten Pilvi Torstis förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Atte Malmström, chef för koncernstyrningen, telefon: 310 25472
atte.malmstrom(a)hel.fi

Bilagor

1 Puitesopimusluonnos liitteineen

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Ostaja

Bilagor till utdrag
Kommunalbesvär, fullmäktige
Bilaga 1

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

När Metropolias campus i Kvarnbäcken blir färdigt åren 2018–2019, slutar Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy använda ett flertal fastigheter i stadens ägo. Enligt den av stadsfullmäktige 5.5.2015 (§ 120) godkända projektplanen för Metropolias campus i Kvarnbäcken kommer campusbygget i Kvarnbäcken delvis att finansieras med inkomsterna från försäljning av de fastigheter som nu blir lediga.

Fastighetskontoret har underhandlat om ett ramavtal med Merasco Real Estate Ltd Oy om försäljning och utveckling av de fastigheter som Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy lämnar. Merasco Real Estate Ltd Oy är en oberoende inhemsk rådgivare inom fastighetsregleringar. Bolaget söker upp och förhandlar fram slutplacerare för de fastigheter som avtalet gäller och ansvarar gentemot staden för att avtalen blir genomförda.



Ramavtalet gäller fastigheter i stadens ägo, som för närvarande används av Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy, på följande adresser:

- Abrahamskatan 1–3, Bulevarden 29–31 fastighetsbeteckning 91-4-77-3
- Agricolagatan 1–38, fastighetsbeteckning 91-11-334-8
- Albertsgatan 40–42 (Kalevagatan 37–43, Eriksgatan 36), fastighetsbeteckning 91-4-75-33
- Lyckovägen 18, fastighetsbeteckning 91-25-899-18
- Sofielundsgatan 5, fastighetsbeteckning 91-24-948-1 (en del av den byggnad som hör till fastigheten och ett outbrutet område som bildas för byggnadsdelen)
- Stockholmsgatan 10, fastighetsbeteckning 91-15-526-3.

Den sammanlagda byggrätten för fastigheterna och fastighetsdelarna ovan är ungefär 76 500 kvadratmeter våningsyta enligt antingen de gällande detaljplanerna eller det faktiska läget.

Ramavtalet ingås på följande villkor:

Köparen köper fastigheterna som en enda helhet.

Den sammanlagda köpesumman för de fastigheter och fastighetsdelar som ramavtalet gäller består av en fast andel (minimipris) och en rörlig andel.

Den sammanlagda fasta andelen av köpesumman uppgår till 80 900 000 euro.

Ett särskilt köpekontrakt upprättas för varje fastighet.

Den fasta andelen av köpesumman betalas enligt betalningsplanen i fyra poster.

Första posten av köpesummans fasta andel, 20 225 000 euro, betalas vid undertecknandet av köpekontraktet.

Andra posten av köpesummans fasta andel, 20 225 000 euro, betalas senast 31.12.2017.

Tredje posten av köpesummans fasta andel, 20 225 000 euro, betalas senast 31.12.2018.

Fjärde posten av köpesummans fasta andel, 20 225 000 euro, betalas senast 31.12.2019.

På de obetalade posterna av den fasta andelen betalar köparen en årlig ränta på en procent tills posten i fråga har betalats.



Den rörliga delen av köpesumman baserar sig för varje fastighet på byggrättsökningen i och med den våningsyta som en ny detaljplan medger och som räknas in i byggrätten och/eller på en omdisponering. Den rörliga andelen bestäms utifrån de olika å-priser som överenskommit i ramavtalet enligt disponeringen.

Den rörliga andelen av köpesumman för en fastighet betalas i regel när följande förutsättningar har uppfyllts:

En detaljplaneändring för fastigheten eller ett beslut om permanent omdisponering av den har vunnit laga kraft, hyrestiden i hyresavtalet med Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy har gått ut och Metropolia har överlåtit besittningen av fastigheten till köparen.

Om den rörliga andelen av köpesumman för en enskild fastighet förfaller till betalning innan alla ovan avsedda betalningsposter som hör till den fasta betalningsandelen har förfallit, förfaller dock den obetalade fasta andelen av köpesumman samtidigt till betalning.

Köparen ställer en av fastighetskontorets förvaltningsavdelning godkänd säkerhet hos staden för betalningen av den obetalade fasta och rörliga andelen av köpesumman och de övriga fordringar som baserar sig på ramavtalet. Säkerheten gäller i sju år efter undertecknandet av ramavtalet.

De fastigheter som ska säljas är enligt ramavtalet i Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:s användning i enlighet med villkoren i de nuvarande hyresavtalen tills de inte längre används av detta bolag när campus i Kvarnbäcken har blivit färdigt åren 2018–2019. Köparen har dock rätt att säga upp hyresavtalen så att de löper ut senast 31.12.2020.

Vid undertecknandet av ramavtalet undertecknar staden och köparen ett köpekontrakt för varje fastighet eller outbrutna område i enlighet med den modell som utgör bilaga till ramavtalet.

Ägande- och besittningsrätten till fastigheterna överförs vid undertecknandet av köpekontraktet. Staden överför samtidigt de hyresavtal för fastigheterna som är i stadens besittning och de övriga avtal som är väsentliga med tanke på användningen, inklusive ansvar och rättigheter, till köparen.

När äganderätten har övergått på köparen tar köparen i enlighet med ramavtalet ansvaret för utveckling av fastigheten och bär den kommersiella, tekniska och övriga risken i anslutning till detta.

Om utvecklingen av en enskild fastighet i enlighet med ramavtalet helt och hållet blir förhindrad, har både staden och köparen rätt att för fas-



tigheten i fråga kräva att det genomförs ett återköp på de villkor som anges i ramavtalet. Vid undertecknandet av ramavtalet undertecknar staden och köparen också ett föravtal för fastighetsaffären i enlighet med den föravtalsmodell som utgör bilaga till ramavtalet. Föravtalet gäller återköp av fastigheten inom den tidsfrist och i de fall som anges i detta.

Det föreslagna arrangemanget med ett ramavtal är motiverat från stadens synpunkt, eftersom ramavtalet innebär att köparen utom det tekniska och ekonomiska ansvaret för utvecklingen av alla fastigheter som avtalet gäller också bär den ekonomiska risken med avseende på fastigheternas nuvarande skick och för att utvecklingsprojekten ska lyckas.

Köparen betalar den fasta andelen av den i ramavtalet angivna köpesumman, 80,9 miljoner euro, i lika stora poster fram till 31.12.2019, och då kan byggandet av Metropolias campus i Kvarnbäcken finansieras med köpesumman. I praktiken betalas en betydande del av den fasta andelen av köpesumman i förväg innan de detaljplaneändringar som utvecklingsåtgärderna i fastigheterna kräver har trätt i kraft. De avtalsenliga betalningarna sker dessutom innan Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:s verksamhet upphör i de fastigheter som avtalet gäller.

Den köpesumma som betalas med stöd av avtalet utgör minst den fasta andelen av köpesumman enligt ramavtalet. Denna minimiköpesumma är i genomsnitt ca 1 060 euro/kvadratmeter våningsyta angiven i byggrätten. För den eventuella värdestegring som utvecklingen av fastigheterna leder till ersätter köparen dessutom senare staden till fullt belopp enligt å-priserna i ramavtalet.

Enligt värderingsinstrument daterade 3.4.2014 och ett värderingsutlåtande daterat 15.2.2016 från Newsec Valuation Oy motsvarar köpesumman för objekten gängse prisnivå med beaktande av objektens läge och disponering.

Föredragandens motiveringar

Bakgrund

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy koncentrerar enligt sin lokalstrategi, daterad 25.11.2011, sin verksamhet i huvudstadsregionen till fyra campusområden, som kommer att finnas i Kvarnbäcken och Arabiastranden i Helsingfors, Alberga i Esbo och Myrbacka i Vanda. Samtidigt avstår Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy från de övriga fastigheter i stadens ägo som för närvarande används av bolaget. Stadsstyrelsen gav 25.6.2012 (771 §) utlåtande om lokalstrategin.



Stadsstyrelsen behandlade Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:s campuslösning 24.6.2013 (741 §) och uppmanade då fastighetskontoret att i samråd med stadsplaneringskontoret och ekonomi- och planeringscentralen utreda och förbereda möjligheterna att utveckla de fastigheter i stadens ägo som för närvarande används av Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy.

Stadsfullmäktige godkände 5.5.2015 (120 §) projektplanen för yrkes högskolan Metropolias campus i Kvarnbäcken med maximipriset 165 miljoner euro exkl. moms. Byggnaden kommer enligt projektplanen att ägas av ett fastighetsaktiebolag i stadens ägo. Det är också fastighetsbolaget som genomför projektet. Campusbygget i Kvarnbäcken kommer delvis att finansieras med inkomster från försäljning av de fastigheter som nu används av Metropolia Ammatikorkeakoulu Oy.

När Metropolias campus i Kvarnbäcken färdigställs åren 2018–2019, har Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy i enlighet med lokalstrategin fått sin verksamhet koncentrerad till fyra campusområden. De fastigheter som ska säljas är enligt ramavtalet i Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:s användning till dess.

Med undantag av fastigheterna i Metropolias besittning vid Lyckovägen 18 och Sofielundsgatan 5 har fastigheterna år 1995 överförts från finska staten till Helsingfors stad för att användas för undervisningsändamål.

Fastigheterna belastas av ett servitut, enligt vilket statsbidraget till fastigheterna måste återbetalas om de omdisponeras (s.k. evig överlåtelsebegränsning). Staden och undervisnings- och kulturministeriet har preliminärt fört förhandlingar enligt vilka staten kan avstå från kravet ovan om byggnaderna omdisponeras och säljs till en tredje part till deras verkliga värde. En förutsättning för detta är att staden deltar i finansieringen av Metropolias nya campus på villkor för eget kapital enligt priset för försäljningen av byggnaderna i Metropolias besittning med avdrag för de investeringar som gjorts i byggnaderna mellan försäljningstidpunkten och överföringen år 1995. Innan ett slutligt ramavtal träffas bör dock undervisnings- och kulturministeriet ha gett tillstånd att använda köpesumman för finansiering av kostnaderna för campusbygget.

Köpesumma

Enligt ramavtalet består köpesumman av en fast andel och en rörlig andel. Prissättningen av fastigheterna baserar sig på hur stor den nuvarande och den framtida byggrätten är och hur den disponeras.



Den fasta andelen av köpesumman utgör minimipriset. Den sammanlagda fasta andelen av köpesumman uppgår till 80 900 000 euro. Den baserar sig på den detaljplaneenliga eller genomförda byggrätten för fastigheterna och på byggrättens värde med antagandet att alla fastigheter disponeras som kvartersområde för kontorsbyggnader (KT). Värdet på fastigheternas byggrätt enligt köpesummans fasta andel blir i genomsnitt ca 1 060 euro/kvadratmeter våningsyta angiven i byggrätten.

Den fasta andelen av köpesumman betalas i fyra poster i enlighet med betalningsplanen i ramavtalet. Första posten av köpesummans fasta andel, 20 225 000 euro, betalas vid undertecknandet av köpekontraktet. Om undertecknandet blir uppskjutet till efter 30.9.2016, beaktas en senareläggning som motsvarar förseningen i de tidsgränser som föreslås i ramavtalet. Om ramavtalet av omständigheter som inte beror på parterna inte har undertecknats senast 31.12.2017, förfaller ramavtalet, såvida parterna inte då kommer överens om något annat.

Newsec Valuation Oy har för objekten gett värderingsinstrument, daterade 3.4.2014, i vilka fastigheternas totala värde uppskattas till 79 miljoner euro med en felmarginal på +/-10 %. Newsec Valuation Oy har vidare gett ett värderingsutlåtande om objekten, daterat 15.2.2016. Enligt detta har marknadsläget inte förändrats sedan 2014 och objektets värde i februari 2016 är på samma nivå som i april 2014, dvs. ungefär 79 miljoner euro. Värderingsinstrumenten och värderingsutlåtandet ger vid handen att de ovan föreslagna köpesummorna följer gängse prisnivå med beaktande av objektens läge och disposition.

Den rörliga delen av köpesumman baserar sig för varje fastighet på byggrättsökningen i och med den våningsyta som en ny detaljplan medger och som räknas in i byggrätten och/eller på en omdisponering. Den rörliga andelen bestäms utifrån de olika å-priser som överenskomits i ramavtalet enligt disponeringen.

Verksamhetsmodell för avtalet

Det huvudsakliga målet med ramavtalet är att säkerställa att staden får ersättning till fullt belopp för fastigheternas nuvarande byggrätt och en eventuell framtida ändrad byggrätt och samtidigt att göra det möjligt att utveckla fastigheterna i enlighet med gemensamt godkända principer.

Köparen köper fastigheterna som en enda helhet i enlighet med ramavtalet. Ett särskilt köpekontrakt upprättas för varje fastighet.

Köparen är medveten om objektens ålder, byggsätten och -materialen vid byggtidpunkten, byggnadernas användningshistoria och disponering, utförda reparationer uppgivna av staden och omfattningen av änd-



ringsbehov. Alla byggnader som ingår i köpet är i behov av grundlig reparation och en omdisponering av dem kräver avsevärda ombyggnader och investeringar.

Efter undertecknandet av köpekontrakten börjar köparen planera hur de enskilda fastigheterna ska disponeras och ansöka om en detaljplaneändring som behövs för detta eller något annat permanent tillstånd som medger en omdisponering. Köparen genomför den ovan avsedda planeringen enligt principerna för öppenhet och transparens och i samråd med staden.

Giltighetstid för avtalet

Ramavtalet gäller så länge staden eller köparen kan ha sådana fordringar eller rättigheter gentemot den andra parten som baserar sig på ramavtalet eller på köpekontraktet och/eller föravtalet för varje enskild fastighet, dock längst i tio år efter undertecknandet av ramavtalet.

Uppgifter om köparen

De placerare som hänför sig till projektet är solida inhemska aktörer som har ett starkt fastighetskunnande och som företräds av Merasco Real Estate Ltd Oy. Hos Merasco kombineras gedigen och långvarig erfarenhet av investerings-, finansierings- och kapitalarrangemang och av mångsidigt kunnande i fastighetsbranschen när det gäller fastighetsutveckling och -förvaltning, fastighetsaffärer och ägande av fastigheter.

Motiveringar

Under de senaste åren har ett flertal förhandlingar förts med olika aktörer om de fastigheter som är föremål för avtalsarrangemanget. Staden har också fått många förslag om samverkan kring enskilda objekt, i synnerhet dem som är belägna i centrum. De som kommit med förslagen har dock inte velat ingå ett bindande köp innan byggnaderna har omdisponerats och en slutlig användare hittats. En sådan process skulle sannolikt ha räckt flera år, och slutresultatet hade varit osäkert. För utvecklingen av enskilda objekt skulle dessutom stadens egna resurser också räcka till, och i detta fall skulle medvärdet av en utomstående aktör vara litet.

Under det senaste året har två aktörer utrett möjligheten att köpa den helhet som fastigheterna bildar och att samtidigt bära utvecklingsrisken för detta. Förhandlingarna med den ena parten lades ner hösten 2015, medan förhandlingarna slutfördes med den aktör som nu föreslås.

Ramavtalet är motiverat från stadens synpunkt, eftersom köpesumman från de fastighetsaffärer som ingår i ramavtalet används för att finansie-



ra bygget av Metropolias campus i Kvarnbäcken. Betalningarna sker dessutom innan Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:s verksamhet upphör i de fastigheter som säljs. Köpesumman utgör minst den fasta andelen av köpesumman enligt ramavtalet. Denna minimiköpesumma är i genomsnitt ca 1 060 euro/kvadratmeter våningsyta angiven i byggrätten. För den eventuella värdestegring som utvecklingen av fastigheterna leder till ersätter köparen dessutom senare staden till fullt belopp enligt å-priset i ramavtalet.

Enligt värderingsinstrumenten daterade 3.4.2014 och värderingsutlåtandet daterat 15.2.2016 från Newsec Valuation Oy motsvarar köpesumman för objekten dessutom gängse prisnivå med beaktande av objektens läge och disponering.

Verkställighetsbeslut

Om stadsfullmäktige godkänner stadsstyrelsens förslag, kommer stadsstyrelsen i sitt verkställighetsbeslut

- att uppmana stadskansliet att innan ramavtalet verkställs utverka tillstånd av undervisnings- och kulturministeriet att använda köpsumman för att finansiera byggkostnaderna för Kvarnbäckens nya campus
- att bemyndiga fastighetskontorets förvaltningsavdelning att vid behov göra smärre ändringar och preciseringar i ramavtalet och dess bilagor.

Till slut

Avtalet i förslaget innebär att det på ett sätt som är godtagbart med avseende på det ekonomiska värdet går att avgöra frågan om att inom en rimlig tid realisera de fastigheter som Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy lämnar, i ett läge där det samtidigt är nödvändigt att säkerställa finansieringen av läroanstaltens nybyggnadsobjekt i Kvarnbäcken.

Förslaget är samstämmigt med fastighetsnämndens framställning. Nämnden fattade beslut i ärendet efter att ett förslag om återremiss hade förkastats med rösterna 7–2.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Atte Malmström, chef för koncernstyrningen, telefon: 310 25472
atte.malmstrom(a)hel.fi

Bilagor

1 Puitesopimusluonnos liitteineen



11.05.2016

Kaj/5

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Ostaja

Bilagor till utdrag
Kommunalbesvär, fullmäktige
Bilaga 1

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto

Beslutshistoria

Stadsfullmäktige 27.04.2016 § 112

HEL 2016-001787 T 10 01 03

Beslut

På förslag av ordföranden beslutade stadsfullmäktige bordlägga ärendet.

Föredragande
Stadsstyrelsen

Upplysningar
Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Atte Malmström, chef för koncernstyrningen, telefon: 310 25472
atte.malmstrom(a)hel.fi

Kaupunginhallitus 11.04.2016 § 326

HEL 2016-001787 T 10 01 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään liitteen 1 mukaisen kiinteistöjen kauppaa ja kehittämistä koskevan puitesopimuksen ja siinä tarkoitettut kiinteistökaupat sekä mahdolliset kiinteistökaupan esisopimukset Merasco Real Estate Ltd Oy:n kanssa yhtiön tai tämän perustaman, perustamien tai perustettavien yhtiöiden lu-



kuun seuraavin ja muutoin liitteestä 1 ilmenevien sopimusehtojen mukaisesti:

Puitesopimuksen kohteena ovat Helsingin kaupungin omistamat, nykyisin Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä olevat kiinteistöt osoitteissa:

- Abrahaminkatu 1 - 3, Bulevardi 29 - 31, tontti 477/3, kiinteistötunnus 91-4-77-3
- Agricolankatu 1 - 3, tontti 11334/8, kiinteistötunnus 91-11-334-8
- Albertinkatu 40 - 42 (Kalevankatu 37 - 43, Eerikinkatu 36), tontti 475/33, kiinteistötunnus 91-4-75-33
- Onnentie 18, tontti 25899/18, kiinteistötunnus 91-25-899-18
- Sofianlehdonkatu 5, määräala tontista 24948/1, kiinteistötunnus 91-24-948-1 (ko. kiinteistöstä osa rakennuksesta ja sitä varten muodostettava määräala)
- Tukholmankatu 10, tontti 15526/3, kiinteistötunnus 91-15-526-3.

Kokonaiskauppahinnan kiinteä osuus on sopimuksen mukaan vähintään 80,9 miljoonaa euroa. Kauppahinnan muuttuva osuus perustuu kunkin kiinteistön uuden kaavan salliman rakennusoikeuteen laskettavan kerrosalan mukaisen rakennusoikeuden määrän lisääntymiseen ja kunkin kiinteistön käyttötarkoituksen muutokseen.

Kauppahinnan kiinteä osuus maksetaan seuraavasti:

Puitesopimuksen allekirjoituksen yhteydessä maksetaan 20,225 miljoonaa euroa.

Toinen erä 20,225 miljoonaa euroa maksetaan 31.12.2017 mennessä

Kolmas erä 20,225 miljoonaa euroa maksetaan 31.12.2018 mennessä

Viimeinen erä 20,225 miljoonaa euroa maksetaan 31.12.2019 mennessä.

04.04.2016 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

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



Kiinteistölautakunta 10.03.2016 § 96

HEL 2016-001787 T 10 01 03

Eesitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään liitteen nro 1 mukaisen kiinteistöjen kauppaa ja kehittämistä koskevan puitesopimuksen ja siinä tarkoitetut kiinteistökaupat sekä mahdolliset kiinteistökaupan esisopimukset seuraavien osapuolten välillä:

- Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta (myyjä)
- Merasco Real Estate Ltd Oy (Y-tunnus 1970446-2) omaan ja / tai perustettavan yhtiön tai perustamiensa tai perustettavien yhtiöiden lukuun (ostaja).

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistöviraston hallinto-osasto oikeutetaan tekemään puitesopimukseen ja sen liitteisiin vähäisiä muutoksia ja täsmennyksiä.

Käsittely

10.03.2016 Ehdotuksen mukaan

Palautusehdotus:

Antti Hytti: Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että

- selvitetään uudelleen HUS:n kiinnostus Tukholmankatu 10:n kiinteistön ostamiseen,
- asia tuodaan uuteen käsittelyyn sen jälkeen, kun HUS:n päättävät elimet ovat käsitelleet asiaa uudelleen riittävien tietojen pohjalta, kuitenkin viimeistään huhtikuun 2016 aikana,
- muiden kiinteistöjen osalta tarvetta muutoksiin tai lisäselvityksiin ei ole.

Kannattaja: Jaana Aaltonen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

EI-ehdotus: Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että



- selvitetään uudelleen HUS:n kiinnostus Tukholmankatu 10:n kiinteistön ostamiseen,
- asia tuodaan uuteen käsittelyyn sen jälkeen, kun HUS:n päättävät elimet ovat käsitelleet asiaa uudelleen riittävien tietojen pohjalta, kuitenkin viimeistään huhtikuun 2016 aikana,
- muiden kiinteistöjen osalta tarvetta muutoksiin tai lisäselvityksiin ei ole.

Jaa-äännet: 7

Juha Hakola, Jasmin Hamid, Sole Molander, Erkki Perälä, Joonas Pulkkinen, Olli Sademies, Timo Tossavainen

Ei-äännet: 2

Jaana Aaltonen, Antti Hytti

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Lautakunta päätti jatkaa asian käsittelyä.

25.02.2016 Pöydälle

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Arto Hiltunen, tilakeskuksen päällikkö, puhelin: 310 31854
arto.hiltunen(a)hel.fi

Markku Metsäranta, toimitilapäällikkö, puhelin: 310 40369
markku.metsaranta(a)hel.fi

Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi