



14.11.2012

Kaj/7

§ 375

Köp av fastigheten på Industrigatan 23 av Helsingfors universitet och försäljning av aktierna i stadens ägo i Tiedepuiston Asunnot Oy till Helsingfors universitet

HEL 2012-013694 T 10 01 04

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

A

bemyndiga fastighetsnämnden att av Helsingfors universitet köpa tomten nr 2 på Industrigatan 23 i kvarteret nr 693 i 22 stadsdelen, inklusive byggnaderna på tomten och anslutningsrätterna, med en köpeskillning på 14 300 000 euro och i övrigt i enlighet med köpebrevet i bilaga 1.

B

bemyndiga fastighetsnämnden att överlåta aktierna i stadens ägo i Tiedepuiston asunnot Oy till Helsingfors universitet utgående från att den skuldfria köpeskillingen för aktierna uppgår till 8 950 000 euro, med skuldandelen beaktad till 7 112 278,57 euro, och i övrigt i enlighet med köpebrevet i bilaga 2.

Köpeskillingen för aktierna avdras på motsvarande sätt från det belopp som i fastighetsaffären under beslutsförslagets punkt A ska betalas kontant till universitetet. Härigenom blir köpeskillingen 7 187 721,43 euro.

C

bemyndiga stadsstyrelsen att överskrida anslaget på momentet 8 01 01 Köp och inlösen av fastigheter, till Stns disposition, i 2012 års budget med 14 300 000 euro för att betala köpeskillingen för fastighetsaffären under beslutsförslagets punkt A.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Kiinteistön kauppakirjaluonnos
- 2 Kauppakirjaluonnos, Tiedepuiston Asunnot Oy



14.11.2012

Kaj/7

- 3 Sijaintikartta
- 4 Kuntotarkastusraportti 2.2.2012
- 5 Ympäristöriskiselvitys 21.2.2012
- 6 Tekninen DD 27.2.2012
- 7 Kuntotutkimusraportti 18.6.2012

Utdrag

Utdrag
Helsingin yliopisto

Bilagor till utdrag
Kunnallisvalitus, valtuusto

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar

A

bemyndiga fastighetsnämnden att av Helsingfors universitet köpa tomten nr 2 på Industrigatan 23 i kvarteret nr 693 i 22 stadsdelen, inklusive byggnaderna på tomten och anslutningsrätterna, med en köpeskillning på 14 300 000 euro och i övrigt i enlighet med köpebrevet i bilaga 1.

B

bemyndiga fastighetsnämnden att överlåta aktierna i stadens ägo i Tiedepuiston asunnot Oy till Helsingfors universitet utgående från att den skuldfria köpeskillingen för aktierna uppgår till 8 950 000 euro, med skuldandelen beaktad till 7 112 278,57 euro, och i övrigt i enlighet med köpebrevet i bilaga 2.

Köpeskillingen för aktierna avdras på motsvarande sätt från det belopp som i fastighetsaffären under beslutsförslagets punkt A ska betalas kontant till universitetet. Härigenom blir köpeskillingen 7 187 721,43 euro.

C

bemyndiga stadsstyrelsen att överskrida anslaget på momentet 8 01 01 Köp och inlösen av fastigheter, till Stns disposition, i 2012 års budget med 14 300 000 euro för att betala köpeskillingen för fastighetsaffären under beslutsförslagets punkt A.

Föredraganden

Det föreslagna objektet för fastighetsaffären

Helsingfors universitet har erbjudit Helsingfors stad möjligheten att köpa tomten nr 2 på Industrigatan 23 i kvarteret nr 693 i 22 stadsdelen i sin ägo, inklusive byggnaden på tomten.



I den gällande detaljplanen utgör tomten nr 22/693/2 kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Tomtens yta uppgår till 4 567 m². Vallgårds industriområde, som fastigheten på Industrigatan 23 hör till, har belagts med byggförbud för att detaljplanen ska ändras.

Enligt stadsplaneringsnämndens principbeslut ska tomterna i byggförbudsområdet i Vallgårds industriområde omdisponeras till kvartersområde för kontorsbyggnader (KTY), till vilket det får förläggas bl.a. undervisnings-, kontors- och forskningslokaler och dylika på tomterna. Den befintliga byggnaden får repareras på ett sätt som motsvarar nybyggande. De byggarbeten som förutsätter bygglov och som eventuellt är nödvändiga innan detaljplanen ändras kan genomföras med ett undantagsbeslut, vilket gör det möjligt att förlägga lokaler för stadens olika funktioner till byggnaden.

Byggnadens yta uppgår till 25 474 m² bruttoyta. Huset har sju våningar ovan jord och två underjordiska våningar. I våningarna ovan jord finns främst kontor, undervisnings- och forskningslokaler med biutrymmen och ett auditorium på 280 m².

Fastigheten har uppförts i flera faser. Byggnadsdelarna har blivit färdiga åren 1944, 1961 och 1986. Den äldsta byggnadsdelen i huset blev färdig år 1944. Huset har byggts ut åren 1961 och 1986 (D-flygeln) och byggts om för universitetsbruk i våningarna 1–5 i byggnadsdelarna A, B och C åren 1986–1987. Den senaste omfattande renoveringen ägde rum år 2005, då bl.a. lokaler i våningarna 6 och 7 byggdes om och yttertaget reparerades. Fasaderna mot gatan på byggnadsdelarna A och B försågs med värmerappning år 2000.

Det har gjorts en konditionsgranskning i byggnaden och utredningar om byggnadens fastighetsteknik. Allmänt taget har det konstaterats att fastighetens konstruktioner i huvudsak är i nöjaktigt skick men källarvåningarna är i dåligt skick.

Det finns nio bilplatser i byggnadens källare och en bilplats på gården. Dessutom kan 58 bilplatser hyras i en parkeringshall i närheten (170 euro/bilplats). Byggnaden ligger vid goda trafikförbindelser.

Nuvarande funktioner i byggnaden

Universitetslokaler

Nationalbiblioteket som upprätthålls av Helsingfors universitet är verksamt i byggnaden. Dessutom har universitetet informationstekniska lokaler i tre våningar i D-flygeln och ett tryckeri i två våningar i första och tredje våningen. I samband med fastighetsaffären stannar universitetet som hyresgäst i sina nuvarande lokaler. Avsikten är att universitetet i fortsättningen avstår från de nuvarande lokalerna enligt



en överenskommen tidtabell och att lokalerna tas i utbildningsverkets bruk.

En karta över läget finns som bilaga 3.

Lokalerna för läroinrättningen inom social- och hälsovårdsbranschen

Staden har av universitetet hyrt lokaler på 4 610 m² i fastigheten vid Industrigatan för yrkesutbildning för vuxna vid läroinrättningen inom social- och hälsovårdsbranschen med ett hyresavtal på fem år. Lokalerna har 575 studerandeplatser och 65 personer arbetar i lokalerna. Enligt de aktuella uppgifterna är behovet att använda lokalerna permanent. Hyran för lokalerna, inklusive underhållet av lokalerna, uppgår till 62 834 euro i månaden.

Textilarbetscentralens lokaler

Staden har dessutom hyrt verksamhetslokaler, delvis källarlokal, på 1 951 m² i byggnaden för socialverkets arbetsrehabiliteringsenhet. Enheten främjar och upprätthåller arbets- och verksamhetsförmågan hos delvis arbetsföra personer genom att ordna rehabiliterande sysselsättningstjänster i olika uppgifter inom textilproduktionen. Behovet att använda lokalerna är permanent. Hyran för lokalerna, inklusive underhållet av lokalerna, uppgår till sammanlagt 20 822 euro i månaden.

Behov av tilläggslokaler för läroinrättningen inom social- och hälsovårdsbranschen

Läroinrättningen inom social- och hälsovårdsbranschen behöver i fortsättningen alla undervisningslokaler som blir lediga i byggnaden. Undervisningslokaler på upp till 9 000 m² för sammanlagt 875 studerande med den nuvarande hyresnivån kommer att bli lediga i byggnaden. Detta innebär att antalet studerandeplatser ökar med 300.

Utbildningsverkets nuvarande lokaler och lokalbehov

Rumlokaler på 8 925,5 m² och en källarlokal på 387,7 m² har hyrts för utbildningsverket i byggnaden på Tavastvägen 11 av en utomstående hyresgivare. Det nuvarande hyresavtalet upphör vid utgången av 2016. Den nuvarande hyran för rumslokalerna uppgår till sammanlagt 1 634 352 euro om året.

Lokalcentralen har sökt lämpliga lokaler för utbildningsverket för tiden efter ingången av 2017. I stadens eget lokalbestånd finns inte lediga lokaler som med tanke på sin storlek och läge skulle lämpa sig för ändamålet.

Byggnaden på Industrigatan 23 som Helsingfors universitet erbjuder till staden lämpar sig för utbildningsverket och gör det möjligt att utöver de



av stadens funktioner som redan nu finns i huset även förlägga kontorslokaler på cirka 5 300 m² för utbildningsverket till byggnaden.

Kontorslokalerna för utbildningsverkets administration kan räknat från ingången av 2017 förläggas till den byggnad som är objektet för köpet. Därutöver kan matserveringen och auditoriet i huset betjäna både kontors- och undervisningslokalerna. Sambruket av matsalen och auditoriet ökar byggnadens effektivitet och de utomstående hyreskostnaderna minskar med ett belopp som motsvarar den nuvarande hyran.

Utbildningsverket behandlar frågan vid sitt sammanträde 20.11.2012.

Fastighetens pris och renoveringsbehov

Som fastigheten pris föreslås 14,3 miljoner euro, vilket motsvarar priset 561 euro/m² bruttoyta. Priset kan anses som rimligt med beaktande av byggnadens skick och läge och det faktum att affären omfattar även tomt.

Kommande behov att renovera byggnaden ska beaktas i prisbedömningen. Kostnaderna för renoveringen har i de redan utförda konditionsgranskningarna uppskattats uppgå till mer än 4 miljoner euro under de kommande fem åren och till sammanlagt cirka 6,3 miljoner euro under den kommande tioårsperioden.

Byggnaden har varit i undervisnings- och kontorsbruk och kan ungefär i dess nuvarande skick tas i utbildningsverkets bruk. Kontorslokalerna måste moderniseras.

Eventuella behov att ändra eller bygga om lokalerna har inte beaktats i kostnadsuppskattningen. Enligt mycket preliminära kalkyler uppgår renoveringskostnaderna i fråga till minst 15 miljoner euro beroende på hurdana lösningar som förverkligas i fråga om konstruktionerna och användningsändamålet och på hurdan kvalitetsnivå lokalerna renoveras till.

Kommande nödvändiga ombyggnader och eventuella ändringar i byggnaden planeras separat och föreläggs senare fastighetsnämnden. Hyrorna efter byggnadens ombyggnad kommer att fastställas i enlighet med stadens allmänna hyresbestämmningsprinciper.

Rapporterna över konditionsgranskningen finns som bilagorna 4–7.

Behov av anslagsöverskridning

Köpet av fastigheten vid Industrigatan förutsätter att anslaget för köp och inlösen av fastigheter i 2012 års budget överskrids med köpeskillingen 14,3 miljoner euro. Om stadsfullmäktige godkänner



överskridningen anvisar stadsstyrelsen i sitt verkställighetsbeslut anslaget i fråga till fastighetsnämndens disposition för att finansiera fastighetsaffären.

Försäljning av aktierna i Tiedepuiston Asunnot Oy till Helsingfors universitet

Staden äger hälften av aktiestocken i Tiedepuiston Asunnot Oy. Bolaget tillhandahåller hyresbostäder för personalen och studerandena vid Helsingfors universitets verksamhetsställen i Helsingfors vetenskapspark och i Gumtäkt. Bolaget har ett dotterbolag (Asunto Oy Viikin Aura 1), varav 81,99 % är i Tiedepuiston Asunnot Oy:s ägo. Bostäderna i Tiedepuiston Asunnot Oy:s ägo ligger på Täljstenvägen 1 och Förvaltarbågen 4 (Asunto Oy Viikin Aura).

Det föreslås att aktierna i stadens ägo ska säljas till universitetet i samband med köpet av fastigheten vid Industrigatan och att köpeskillingen för bostäderna ska utnyttjas som delbetalning i affären.

Det har uppgjorts ett värderingsinstrument över Tiedepuiston Asunnot Oy:s värde. Det föreslås att stadens andel av bolaget ska säljas på basis av det i värderingsbrevet angivna priset, 17 900 000 euro, varav aktierna i stadens ägo motsvarar hälften, 8 950 000 euro. Dessutom ska hälften av bolagets nettoskulder avdras från beloppet, dvs. 1 837 721,43 euro enligt situationen 31.8.2012.

Köpeskillingen uppskattas med beaktande av renoveringsskulden för studentbostadsfastigheterna motsvara köpeskillingen för fastigheten vid Industrigatan.

Helsingfors universitet meddelar att universitetet har som avsikt att även i fortsättningen bevara bostäderna i studentbostadsbruk.

Köpebrevet för fastigheten

Det har utarbetats utkast till köpebrev för fastighetsaffären och försäljningen av aktierna i Tiedepuiston Asunnot Oy. Utkasten finns som bilagorna 1 och 2.

Avsikten är att med köpeskillingen för försäljningen av aktierna, 7 112 278,57 euro, betala en del av köpeskillingen för fastighetsaffären.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Kiinteistön kauppakirjaluonnos

Postadress
PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6
Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



14.11.2012

Kaj/7

- 2 Kauppakirjaluonnos, Tiedepuiston Asunnot Oy
- 3 Sijaintikartta
- 4 Kuntotarkastusraportti 2.2.2012
- 5 Ympäristöriskiselvitys 21.2.2012
- 6 Tekninen DD 27.2.2012
- 7 Kuntotutkimusraportti 18.6.2012

Utdrag

Utdrag

Helsingin yliopisto

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, valtuusto

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 05.11.2012 § 1197

HEL 2012-013694 T 10 01 04

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan ostamaan Helsingin yliopistolta 22. kaupunginosan korttelin 693 tontin 2 (osoite Teollisuuskatu 23) sillä sijaitsevine rakennuksineen ja liittymäoikeuksineen 14 300 000 euron suuruisesta kauppahinnasta ja muuten liitteen 1 mukaisella kauppakirjalla.

B

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan luovuttamaan Helsingin yliopistolle kaupungin omistamat Tiedepuiston Asunnot Oy:n osakkeet siten, että niiden velaton kauppahinta on 8 950 000 euroa, velkaosuudellaan vähennettynä 7 112 278,57 euroa, ja muuten liitteen 2 mukaisella kauppakirjalla.

Osakkeista saatava kauppahinta vähentää vastaavasti päätösehdotuksen kohdan A kiinteistökaupassa yliopistolle rahana suoritettavaa maksua, joka näin ollen on 7 187 721,43 euroa.

C



Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kaupunginhallituksen ylittämään vuoden 2012 talousarvion kohdalla 8 01 01, kiinteistöjen ostot ja lunastukset, Khn käytettäväksi, olevaa määrärahaa 14 300 000 eurolla kohdan A kiinteistökaupan kauppahinnan maksamista varten.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 18.10.2012 § 527

HEL 2012-013694 T 10 01 04

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle,

- että kiinteistölautakunta oikeutettaisiin ostamaan Helsingin yliopistolta 22. kaupunginosan korttelin nro 693 tontin nro 2 (osoite Teollisuuskatu 23) sillä sijaitsevine rakennuksineen ja liittymäoikeuksineen 14 300 000 euron suuruisesta kauppahinnasta ja muuten liitteen mukaisella kauppakirjalla.
- että kiinteistölautakunta oikeutettaisiin samalla myymään Helsingin yliopistolle kaupungin omistamat Tiedepuiston Asunnot Oy:n osakkeet siten, että niiden velaton kauppahinta on 8 950 000 euroa ja vähennettynä velkaosuudella kauppahinta on 7 112 278,57 euroa. Tästä kaupasta laaditaan erillinen liitteen mukainen kauppakirja.
- että kiinteistölautakunnan käyttöön myönnettäisiin 14 300 000 euron suuruinen määräraha edellä mainitun kiinteistökaupan kauppahinnan maksamista varten.

Kiinteistö- ja osakekaupan ehtona on, että opetuslautakunta hyväksyy osaltaan Teollisuuskadun tilat viraston toimi- ja opetustiloiksi.

Käsittely

18.10.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Jaakko Stauffer: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotuksen kolmannen kappaleen viimeinen virke poistetaan.

Päätösehdotuksen neljättä kappaletta muutetaan siten, että kiinteistölautakunnan käyttöön myönnettäisiin 14 300 000 euron



14.11.2012

Kaj/7

suuruinen määräraha kiinteistökaupan kauppahinnan maksamista varten.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Sisko von Behr, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40366
sisko.von.behr(a)hel.fi
Markku Metsäranta, toimitilapäällikkö, puhelin: 310 40369
markku.metsaranta(a)hel.fi