



11.05.2016

Kaj/5

## § 122

### Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytöstä vapautuvien kiinteistöjen kauppa ja kehittäminen

HEL 2016-001787 T 10 01 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään liitteen 1 mukaisen kiinteistöjen kauppaa ja kehittämistä koskevan puitesopimuksen ja siinä tarkoitettuja kiinteistökaupat sekä mahdolliset kiinteistökaupan esisopimukset Merasco Real Estate Ltd Oy:n kanssa yhtiön tai tämän perustaman, perustamien tai perustettavien yhtiöiden lukuun 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.

## Käsittely

Kun asiassa oli käyty keskustelua, puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa oli tehty kannatettu ehdotus, jonka hyväksyminen olisi merkinnyt asian käsittelyn keskeyttämistä, minkä vuoksi puheenjohtaja kehotti seuraavia puhujia rajoittamaan puheenvuoronsa kysymykseen asian palauttamisesta kaupunginhallitukselle.

Julistettuaan keskustelun asian palauttamisesta päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Nuutti Hyttinen valtuutettu Nina Hurun kannattamana ehdottanut, että kaupunginvaltuusto päättäisi palauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi seuraavin perustein:

Esitetty selvitys on erittelyiltään ja vertailuaineistoltaan puutteellinen. Esitetystä aineistosta ei käy yksityiskohtaisesti selville, miten esitettyyn kiinteään kauppahinnan osuuteen on päädytty. Kauppahinnan jakautumista yksittäisiille kiinteistöille ei ole riittävästi selvitetty erilaisten tilojen osalta. Yksittäisten huoneistojen määritellyn hinnan suhteesta alueen käypään hintatasoon 2016 ei ole selvitystä. Käypä arvo on selvittämättä. Esityksen hintataso ei vastaa Helsingin halvimpien kaupunginosien neliöhintoja. Esitetty kiinteistömyynti ei todennäköisesti palvele kaupungin etua. Esitän asian palauttamista kaupunginhallituksen valmisteltavaksi siten, että selvitetään HUS:n ja mahdollisten muiden julkisen sektorin toimijoiden kiinnostus tilojen vuokraamiseen, ja sikäli, kun kiinnostusta ei ole, mahdollisuudet myydä kiinteistöt erillisinä kaupungille saatavan tuoton maksimoimiseksi.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

## 3 äänestys

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken haluaa jatkaa asian käsittelyä, äänestää jaa; jos ei voittaa, on valtuutettu Nuutti Hyttisen palautusehdotus hyväksytty.

JAA-ehdotus: Jatko

Ei-ehdotus: Esitetty selvitys on erittelyiltään ja vertailuaineistoltaan puutteellinen. Esitetystä aineistosta ei käy yksityiskohtaisesti selville, miten esitettyyn kiinteään kauppahinnan osuuteen on päädytty. Kauppahinnan jakautumista yksittäisiille kiinteistöille ei ole riittävästi selvitetty erilaisten tilojen osalta. Yksittäisten huoneistojen määritellyn hinnan suhteesta alueen käypään hintatasoon 2016 ei ole selvitystä. Käypä arvo on selvittämättä. Esityksen hintataso ei vastaa Helsingin halvimpien



kaupunginosien neliöhintoja. Esitetty kiinteistömyynti ei todennäköisesti palvele kaupungin etua. Esitän asian palauttamista kaupunginhallituksen valmisteltavaksi siten, että selvitetään HUS:n ja mahdollisten muiden julkisen sektorin toimijoiden kiinnostus tilojen vuokraamiseen, ja sikäli, kun kiinnostusta ei ole, mahdollisuudet myydä kiinteistöt erillisinä kaupungille saatavan tuoton maksimoimiseksi.

Jaa-äännet: 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 Moisio, 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

Ei-äännet: 8

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

Tyhjä: 5

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

Poissa: 4

Eero Heinäluoma, Minerva Krohn, Osku Pajamäki, Johanna Sydänmaa

Kaupunginvaltuusto oli päättänyt jatkaa asian käsittelyä.

Julistettuaan keskustelun itse asiasta päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa valtuutettu Pilvi Torsti oli valtuutettu Ville Jalovaaran kannattamana ehdottanut hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään kaupan kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupunginhallitus selvittää tehtyjen kauppojen määrät tulevan valtuustostrategian valmistelun pohjaksi.



Selonteko myönnettiin oikeaksi.

Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto hyväksyi ensin yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.

#### 4 äänestys

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken hyväksyy valtuutettu Pilvi Torstin ehdottaman toivomusponnen, äänestää jaa, ken sitä vastustaa äänestää ei.

JAA-ehdotus: Hyväksyessään kaupan kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupunginhallitus selvittää tehtyjen kauppojen määrät tulevan valtuustostrategian valmistelun pohjaksi.

Ei-ehdotus: Vastustaa

#### Jaa-äännet: 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

#### Ei-äännet: 10

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

#### Tyhjä: 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

#### Poissa: 3

Osku Pajamäki, Johanna Sydänmaa, Mirka Vainikka



Kaupunginvaltuusto ei ollut hyväksynyt valtuutettu Pilvi Torstin ehdottamaa toivomuspontta.

**Esittelijä**

Kaupunginhallitus

**Lisätiedot**

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

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

**Liitteet**

1 Puitesopimusluonnos liitteineen

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Otteet**

**Ote**  
Ostaja

**Otteen liitteet**  
Kunnallisvalitus, valtuusto  
Liite 1

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Kun Metropolian Myllypuron kampus vuosina 2018 - 2019 valmistuu, Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytöstä vapautuu useita Helsingin kaupungin omistamia kiinteistöjä. Kaupunginvaltuuston 5.5.2015 (120 §) hyväksymän Metropolian Myllypuron kampuksen uudisrakennuksen hankesuunnitelman mukaan vapautuvien kiinteistöjen myyntituloilla tullaan osaltaan rahoittamaan uuden Myllypuron kampuksen rakentamista.

Kiinteistövirasto on neuvotellut puitesopimuksen tekemisestä Merasco Real Estate Ltd Oy:n kanssa koskien Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:ltä vapautuvien kiinteistöjen kauppaa ja kehittämistä. Merasco Real Estate Ltd Oy on riippumaton kotimainen kiinteistöjärjestelyjen neuvonantaja, joka etsii ja neuvottelee sopimuksen kohteena oleville kiinteistöille loppusijoittajat ja vastaa sopimuksen toteuttamisesta kaupungille.

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



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

Edellä mainittujen kiinteistöjen tai niiden osien yhteenlaskettu rakennusoikeus joko voimassa olevien asemakaavojen mukaan tai toteutuneena on noin 76 500 kerrosalaneliömetriä.

Puitesopimus tehdään seuraavin ehdoin:

Ostaja ostaa kiinteistöt yhtenä kokonaisuutena.

Puitesopimuksen kohteena olevien kiinteistöjen tai niiden osien yhteenlaskettu kauppahinta koostuu kiinteästä osuudesta (vähimmäishinta) ja muuttuvasta osuudesta.

Kauppahinnan yhteenlaskettu kiinteä osuus on 80 900 000 euroa.

Kustakin kiinteistöstä tehdään oma kauppakirjansa.

Kauppahinnan kiinteä osuus maksetaan maksuaikataulun mukaan neljässä erässä.

Ensimmäinen kauppahinnan kiinteän osuuden erä, 20 225 000 euroa, maksetaan kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

Toinen kauppahinnan kiinteän osuuden erä, 20 225 000 euroa, maksetaan 31.12.2017 mennessä.

Kolmas kauppahinnan kiinteän osuuden erä, 20 225 000 euroa, maksetaan 31.12.2018 mennessä.

Neljäs kauppahinnan kiinteän osuuden erä, 20 225 000 euroa, maksetaan 31.12.2019 mennessä.

Ostaja maksaa maksamatta oleville kiinteän osuuden erille yhden prosentin vuotuisen koron kunkin erän maksamiseen asti.

Kauppahinnan muuttuva osuus perustuu kunkin kiinteistön uuden kaavan sallimaan rakennusoikeuteen laskettavan kerrosalan mukaisen rakennusoikeuden määrän lisääntymiseen ja/tai käyttötarkoituksen muut-



tumiseen. Muuttuva osuus määräytyy puitesopimuksessa sovittujen eri käyttötarkoituksen mukaisten yksikköhintojen perusteella.

Kauppahinnan muuttuva osuus kiinteistöstä maksetaan pääsääntöisesti, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

Kiinteistöä koskeva kaavamuutos tai pysyvä käyttötarkoituksen muutosta koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi, Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n kanssa tehdyn vuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika on päättynyt ja Metropolia on luovuttanut kiinteistön hallinnan ostajalle.

Jos kuitenkin yksittäisen kiinteistön kauppahinnan muuttuva osuus eräännyttyä maksettavaksi ennen kuin kaikki edellä mainitut kiinteään maksuosuuteen kuuluvat maksuerät ovat eräänntyneet, myös maksamatta oleva kauppahinnan kiinteä osuus eräännyttyä samalla maksettavaksi.

Ostaja antaa maksamattoman kauppahinnan kiinteän ja muuttuvan osuuden ja muiden puitesopimukseen perustuvien saatavien maksamisen vakuudeksi Helsingin kaupungille kiinteistöviraston hallinto-osaston hyväksymän vakuuden. Vakuus on voimassa seitsemän vuotta puitesopimuksen allekirjoituksesta lukien.

Myytävät kiinteistöt ovat puitesopimuksen mukaan Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä nykyisten vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti siihen saakka, kunnes kiinteistöt vapautuvat Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytöstä Myllypuron kampuksen valmistuttua vuosina 2018 - 2019. Ostajalla on kuitenkin oikeus irtisanoa vuokrasopimukset siten, että ne päättyvät viimeistään 31.12.2020.

Puitesopimuksen allekirjoituksen yhteydessä Helsingin kaupunki ja ostaja allekirjoittavat kustakin kiinteistöstä tai sen määräalasta puitesopimuksen liitteenä olevan mallin mukaisen kiinteistön kauppakirjan.

Omistus- ja hallintaoikeus kiinteistöihin siirtyvät kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Samassa yhteydessä Helsingin kaupunki siirtää hallussaan olevat kiinteistöjä koskevat vuokrasopimukset ja käytön kannalta oleelliset muut sopimukset vastuineen ja oikeuksineen ostajalle.

Omistusoikeuden siirryttyä ostajalle se ottaa puitesopimuksen mukaisesti vastuun kiinteistöjen kehittämisestä ja kantaa siihen sisältyvän kaupallisen, teknisen ja muun riskin.

Mikäli yksittäisen kiinteistön kehittäminen puitesopimuksen mukaisesti kokonaan estyy, on sekä Helsingin kaupungilla että ostajalla oikeus



vaatia kyseisen kiinteistön osalta takaisinostokaupan toteuttamista puitesopimuksessa määritellyin ehdoin. Puitesopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä Helsingin kaupunki ja ostaja allekirjoittavat myös puitesopimuksen liitteenä olevan esisopimusmallin mukaisen kiinteistön kaupan esisopimuksen, joka koskee kiinteistön takaisinostoa esisopimuksessa määritellyllä aikavälillä ja siinä määritellyissä tapauksissa.

Esitetty puitesopimusjärjestely on Helsingin kaupungin kannalta perusteltu, sillä puitesopimuksessa ostaja ottaa paitsi teknisen ja taloudellisen vastuun kaikkien sopimuksen kohteena olevien kiinteistöjen kehittämisestä myös kantaa taloudellisen riskin kiinteistöjen nykykunnosta ja kehittämishankkeiden onnistumisesta.

Ostaja maksaa puitesopimuksen mukaisen kauppahinnan kiinteän osuuden 80,9 miljoonaa euroa tasaosuuksina 31.12.2019 mennessä, jolloin kauppahinnalla voidaan rahoittaa Metropolian Myllypuron kampuksen rakentamista. Käytännössä kauppahinnan kiinteästä osuudesta huomattava osa maksetaan etukäteen ennen kuin kiinteistöjen kehittämistoimenpiteiden edellyttämät asemakaavan muutokset ovat tulleet voimaan. Lisäksi sopimuksen mukaiset maksut tulevat ennen kuin Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n toiminta loppuu sopimuksen kohteena olevissa kiinteistöissä.

Sopimuksen perusteella maksettava kauppahinta on vähintään puitesopimuksessa määritelty kauppahinnan kiinteä osuus. Tämä vähimmäiskauppahinta on keskimäärin noin 1 060 euroa/rakennusoikeudellinen kerrosalaneliömetri. Lisäksi kiinteistöjen kehittämisen aikaansaamasta mahdollisesta arvonnoususta ostaja maksaa myöhemmin täysimääräisesti Helsingin kaupungille puitesopimukseen kirjattujen yksikköhintojen mukaisesti.

Kohteiden kauppahinta on Newsec Valuation Oy:n 3.4.2014 päivättyjen arviokirjojen ja 15.2.2016 päivätyn arviolausunnon perusteella kohteiden sijainti ja käyttötarkoitus huomioon ottaen käyvän hintatason mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Taustaa

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy keskittää 25.11.2011 päivätyn tilastrategiansa mukaan toimintansa pääkaupunkiseudulla neljälle kampukselle, jotka tulevat sijaitsemaan Helsingin Myllypurossa ja Arabianrannassa, Espoon Leppävaarassa sekä Vantaan Myyrmäessä. Samassa yhteydessä Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy luopuu muista tällä hetkellä käytössään olevista Helsingin kaupungin omistamista kiinteis-





töistä. Helsingin kaupunginhallitus antoi lausunnon tilastrategiasta 25.6.2012 (771 §).

Käsitellessään Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n kampusratkaisua 24.6.2013 (741 §) kaupunginhallitus kehotti kiinteistövirastoa yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston sekä talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa selvittämään ja valmistelemaan Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä tällä hetkellä olevien Helsingin kaupungin omistamien kiinteistöjen kehittämismahdollisuuksia.

Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyi 5.5.2015 (120 §) Metropolian Myllypuron kampuksen uudisrakennuksen hankesuunnitelman enimmäishinnaltaan 165 miljoonaa euroa (alv. 0 %). Hankesuunnitelman mukaan rakennus tulee Helsingin kaupungin omistaman kiinteistöosa-  
keyhtiön omistukseen. Kiinteistöosa-  
keyhtiö myös toteuttaa hankkeen. Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä olevien kiinteistöjen myyntituloilla tullaan osaltaan rahoittamaan Myllypuron kampuksen rakentamista.

Kun Metropolian Myllypuron kampus valmistuu vuosina 2018 - 2019, Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy on saanut toimintansa keskitettyä tilastrategian mukaisesti neljälle kampukselle. Myytävät kiinteistöt ovat puitesopimuksen mukaan Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä siihen saakka.

Lukuun ottamatta osoitteissa Onnentie 18 ja Sofianlehdonkatu 5 sijaitsevia Metropolian hallinnassa olevia kiinteistöjä ovat kiinteistöt siirtyneet vuonna 1995 Suomen valtiolta Helsingin kaupungille edelleen käytettäväksi opetustarkoituksiin.

Kiinteistöjä rasittaa ehto, jonka mukaisesti niille myönnetty valtionapu on palautettava, mikäli niiden käyttötarkoitus muuttuu (ns. ikuinen luovutusrajoitus). Helsingin kaupungin ja opetus- ja kulttuuriministeriön välisten alustavien neuvottelujen perusteella rakennusten käyttötarkoituksen muuttuessa ja myytäessä ne kolmannelle osapuolelle käyvästä arvosta, valtio voi luopua edellä mainitusta vaatimuksesta. Tälle on edellytyksenä se, että Helsingin kaupunki osallistuu uuden Metropolian kampuksen rahoittamiseen oman pääoman ehtoisesti Metropolian hallinnassa olevista rakennuksista saatavalla myyntihinnalla, josta on vähennetty rakennuksiin tehdyt investoinnit myyntihetken ja vuonna 1995 tapahtuneen siirron välillä. Kauppahinnan käyttöön uuden kampuksen rakentamiskustannusten rahoittamiseen tulee kuitenkin saada opetus- ja kulttuuriministeriön lupa ennen lopullisen puitesopimuksen tekemistä.

## Kauppahinta

**Postiosoite**

PL 10  
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**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



Puitesopimuksen mukaan kauppahinta koostuu kiinteästä osuudesta ja muuttuvasta osuudesta. Kiinteistöjen hinnoittelun perustana on nykyinen ja tuleva rakennusoikeuden määrä ja rakennusoikeuden käyttötarkoitus.

Kauppahinnan kiinteä osuus on vähimmäishinta. Kauppahinnan yhteenlaskettu kiinteä osuus on 80 900 000 euroa. Se perustuu kiinteistöjen joko kaavan mukaiseen tai toteutettuun rakennusoikeuteen sekä rakennusoikeuden arvoon oletuksella, että kaikilla kiinteistöillä olisi toimistorakennusten korttelialueen (KT) mukainen käyttötarkoitus. Kauppahinnan kiinteän osuuden mukainen kiinteistöjen rakennusoikeuden arvo on keskimäärin noin 1 060 euroa/rakennusoikeudellinen kerrosalaneliömetri.

Kauppahinnan kiinteä osuus maksetaan puitesopimuksessa määritellyn maksuaikataulun mukaisesti neljässä erässä. Ensimmäinen kauppahinnan kiinteän osuuden erä, 20 225 000 euroa, maksetaan kaupparin allekirjoitushetkellä. Mikäli allekirjoitus siirtyy tehtäväksi 30.9.2016 jälkeen, puitesopimuksessa esitetyissä aikarajoissa otetaan huomioon myöhästymistä vastaavat siirrot. Jos puitesopimusta ei osapuolista riippumattomista syistä ole allekirjoitettu 31.12.2017 mennessä, puitesopimus raukeaa, elleivät osapuolet tuolloin muuta sovi.

Newsec Valuation Oy on antanut kohteista 3.4.2014 päivätyt arviokirjat, joissa kiinteistöjen kokonaisarvo on 79 miljoonaa euroa arvioiden virhemarginaalina ollessa +/-10 %. Newsec Valuation Oy on edelleen antanut kohteista 15.2.2016 päivitetyn arviolausunnon. Sen mukaan markkinatilanne vuodesta 2014 ei ole muuttunut ja kohteiden arvo helmikuussa 2016 on samalla tasolla kuin huhtikuussa 2014 eli suuruusluokaltaan 79 miljoonaa euroa. Arviokirjojen ja arviolausunnon perusteella voidaan todeta, että edellä esitetyt kauppahinnat ovat kohteiden sijainti ja käyttötarkoitus huomioon ottaen käyvän hintatason mukaisia.

Kauppahinnan muuttuva osuus perustuu kunkin kiinteistön uuden kaavan sallimaan, rakennusoikeuteen laskettavan kerrosalan mukaisen rakennusoikeuden määrän lisääntymiseen ja/tai käyttötarkoituksen muuttumiseen. Muuttuva osuus määräytyy puitesopimuksessa sovittujen eri käyttötarkoitusten mukaisten yksikköhintojen perusteella.

#### Sopimuksen toimintamalli

Puitesopimuksen päätavoitteena on turvata Helsingin kaupungille täysimääräinen korvaus kiinteistöjen nykyisestä ja mahdollisesti muuttuvasta tulevasta rakennusoikeudesta, ja samalla mahdollistaa kiinteistöjen kehittäminen yhteisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaisesti.



Puitesopimuksen mukaisesti ostaja ostaa kiinteistöt yhtenä kokonaisuutena. Kustakin kiinteistöstä tehdään oma kauppakirja.

Ostaja on tietoinen kohteiden iästä, niiden rakentamisajankohdan rakentamistavoista ja -materiaaleista, rakennusten käyttöhistoriasta ja -tarkoituksesta, tehdyistä Helsingin kaupungin ilmoittamista korjauksista sekä tarvittavien muutostarpeiden laajuudesta. Kaikki kauppaan sisältyvät rakennukset ovat peruskorjauksen tarpeessa ja niiden muuttaminen uuteen käyttötarkoitukseen edellyttää merkittäviä perusparannuksia ja investointeja.

Kauppakirjojen allekirjoituksen jälkeen ostaja ryhtyy kiinteistökohtaisesti suunnittelemaan tulevia kiinteistökohtaisia käyttötarkoituksia ja hakemaan tarvittavaa asemakaavan muutosta tai muuta käyttötarkoituksen muutoksen mahdollistavaa pysyvää lupaa. Ostaja tekee edellä mainittua suunnittelua avoimuuden ja läpinäkyvyyden periaatteita noudattaen ja yhteistyössä kaupungin kanssa.

#### Sopimuksen voimassaoloaika

Puitesopimus on voimassa niin kauan kuin Helsingin kaupungilla tai ostajalla voi olla puitesopimuksen tai kunkin kiinteistön kauppakirjan ja/esisopimuksen perusteella saatavia tai oikeuksia toiselta osapuolelta, kuitenkin enintään kymmenen vuotta puitesopimuksen allekirjoittamisesta.

#### Tietoja ostajasta

Hankkeeseen liittyvät sijoittajat ovat vakavaraisia kotimaisia toimijoita, joilla on vahva kiinteistöosaaminen ja joita edustaa Merasco Real Estate Ltd Oy. Merascossa yhdistyy vankka ja pitkäaikainen investointi-, rahoitus- ja pääomajärjestelyiden kokemus kiinteistöalan monipuolisesta osaamisesta kiinteistöjen kehittämisessä, hallinnoinnissa, kaupoissa ja omistamisessa.

#### Perustelut

Sopimusjärjestelyn kohteena olevista kiinteistöistä on käyty viime vuosien aikana useita neuvotteluja eri tahojen kanssa. Yksittäisistä, erityisesti keskustassa sijaitsevista kohteista on tehty Helsingin kaupungille myös lukuisia yhteistoimintaesityksiä. Tarjoutuneet eivät ole kuitenkaan halunneet tehdä sitovaa kauppaa ennen rakennusten käyttötarkoituksen muutosta ja loppukäyttäjän löytymistä. Tällainen prosessi olisi todennäköisesti kestänyt useita vuosia ja sen lopputulos olisi ollut epävarma. Lisäksi yksittäisten kohteiden kehittämiseen riittäisivät myös kaupungin omat resurssit, joten ulkopuolisen toimijan tuottama lisäarvo olisi tällaisessa tapauksessa vähäinen.



Viimeisen vuoden aikana on kaksi tahoja tutkinut kiinteistöistä muodostuvan kokonaisuuden ostamista ottamalla samalla siitä kehitysrisikin. Neuvottelut toisen osapuolen kanssa päättyivät syksyllä 2015 ja neuvottelut käytiin loppuun nyt esitettävän tahon kanssa.

Puitesopimus on Helsingin kaupungin kannalta perusteltu, sillä puitesopimuksen mukaisista kiinteistökaupoista saatavalla kauppahinnalla rahoitetaan Metropolian Myllypuron kampuksen rakentamista. Maksut tulevat ennen kuin Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n toiminta loppuu myytävänä olevissa kiinteistöissä. Kauppahinta on vähintään puitesopimuksessa määritelty kauppahinnan kiinteä osuus. Tämä vähimmäiskauppahinta on keskimäärin noin 1 060 euroa/rakennusoikeudellinen kerrosalaneliometri. Lisäksi kiinteistöjen kehittämisen aikaansaamasta mahdollisesta arvonnoususta ostaja maksaa myöhemmin täysimääräisesti Helsingin kaupungille puitesopimuksessa sovitun yksikköhinnan mukaisesti.

Kohteiden kauppahinta on lisäksi Newsec Valuation Oy:n 3.4.2014 päivättyjen arviokirjojen ja 15.2.2016 päivätyn arviolausunnon perusteella kohteiden sijainti ja käyttötarkoitus huomioon ottaen käyvän hintatason mukainen.

#### Täytäntöönpanopäätös

Mikäli kaupunginvaltuusto päättää kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti, kaupunginhallitus päättää täytäntöönpanopäätöksessään

- kehottaa kaupunginkansliaa ennen puitesopimuksen täytäntöönpanoa hakemaan opetus- ja kulttuuriministeriöltä luvan kauppahinnan käyttöön uuden Myllypuron kampuksen rakentamiskustannusten rahoittamiseen,
- oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään tarvittaessa puitesopimukseen ja sen liitteisiin vähäisiä muutoksia ja täsmennyksiä.

#### Lopuksi

Ehdotuksen mukaisella sopimuksella saadaan taloudelliselta arvoltaan hyväksyttävällä tavalla hoidettua kysymys Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytöstä vapautuvien kiinteistöjen realisoinnista kohtuullisessa ajassa tilanteessa, jossa on samalla tarpeen osaltaan turvata oppilaitoksen Myllypuroon toteutettavan uudisrakennuskohteen rahoitus.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen. Lautakunta päätti asiasta palautusehdotuksen tultua hylätyksi äänin 7 - 2.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus



Lisätiedot

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

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

Liitteet

1 Puitesopimusluonnos liitteineen

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

**Ote**  
Ostaja

**Otteen liitteet**  
Kunnallisvalitus, valtuusto  
Liite 1

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta  
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

Kaupunginvaltuusto 27.04.2016 § 112

HEL 2016-001787 T 10 01 03

Päätös

Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

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

Kaupunginhallitus 11.04.2016 § 326

HEL 2016-001787 T 10 01 03

Päätös

Postiosoite

PL 10  
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



Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

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