



28.08.2019

Ärende/10

§ 229

Försäljning av aktierna i Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors

HEL 2019-002136 T 10 01 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade sälja de aktier (serie C, nr 1–3819) som berättigar till besittning av affärslokaler i Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors till Mercator Fastigheter Ab på följande villkor:

- Köpesumman är trettio tre miljoner femhundra tusen (33 500 000) euro.
- I övrigt gäller villkoren i köpebrevet i bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Osakkeiden kauppakirjaluonnos
- 2 Osakassopimus 27.6.2014, allekirjoittamaton
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12298 kartta, päivätty 14.4.2015, muutettu 8.9.2015

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Köparen

Bilagor till utdrag
Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Bakgrund

Helsingfors stad och Föreningen Konstsamfundet r.f. (nedan Konstsamfundet) har år 2014 inrättat (stadsfullmäktige 21.5.2014, § 198) det ömsesidiga fastighetsaktiebolaget Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors. Konstsamfundet äger 69,15 % av aktierna i bolaget.



28.08.2019

Ärende/10

Helsingfors stad äger 30,85 % av aktierna. Enligt delägaravtalet (punkt 4.5.) har Konstsamfundet förköpsrätt till aktierna i stadens ägo. Helsingfors stad är skyldig att före ingående av ett bindande överlåtelseavtal ge Konstsamfundet möjlighet att inlösa de aktier i Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors som är i stadens ägo. Köparen Mercator Fastigheter Ab är Konstsamfundets dotterbolag.

Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors verksamhetsområde är med stöd av ett arrendeavtal att besitta en del av tomten 1 (fastighetsbeteckning 91-4-194-1, adress Mannerheimvägen 22-24) i kvarteret 194 i 4 stadsdelen (Kampen) och äga de byggnader och konstruktioner som är belägna på tomtdelen. Bolaget kan utöva hyresverksamhet i lokalerna och områdena i sin besittning. Konstsamfundets aktier berättigar till besittning av museilokalerna och stadens aktier berättigar till besittning av affärslokalerna.

Enheten fastighetsutveckling i stadsmiljösektorns utvecklingstjänster har under våren 2019 förhandlat med koncernen Konstsamfundet om försäljning av de aktier som berättigar till besittning av affärslokalerna i Glaspalatset för en köpesumma på 33 500 000 euro. Köparen har gett ett preliminärt anbud 8.5.2019 och ett slutligt bindande anbud 28.5.2019.

Köpebrevet finns som bilaga 1. Delägaravtalet finns som bilaga 2.

Uppgifter om köparen

Föreningen Konstsamfundet r.f. är en solid finländsk allmännyttig förening vars stadgeenliga uppgift är att främja bildkonst och svenskspråkig kultur. I detta syfte stöder föreningen förläggande av vissa svenskspråkiga tidningar i Finland, till exempel Hufvudstadsbladet, genom KSF Media Ab. Konstsamfundets dotterbolag Mercator Fastigheter Ab är ett bolag som fokuserar på ägande av fastigheter och affärslokaler.

Detaljplaneuppgifter och uppgifter om byggnaden

För området gäller detaljplan nr 12298 fastställd 20.11.2015. Byggnaden Glaspalatset har i detaljplanen hänförs till ett kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K). Glaspalatset är i detaljplanen skyddat med beteckningen sr-1. Byggnaden representerar den funktionalistiska stilriktningen. Affärslokalerna i Helsingfors stads besittning ligger i byggnadens första och andra våning. I källaren finns några små förråd och gemensamma socialutrymmen för företagarna i restaurangbranschen. Lokalerna i stadens besittning har en lägenhetsyta på ca 2 500 m² och totala ytan är 2 701 m².



Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors har arrenderat tomten 4-218-1 i stadens ägo. Tomtens yta är 7 383 m². Arrendeavtalet gäller till 31.12.2075.

Den senaste ombyggnaden av Glaspalatset genomfördes åren 2016–2018. I en nybyggnad under Glaspalatstorget har utställningslokaler för museet Amos Rex blivit färdiga sommaren 2018.

Affärslokalerna i stadens ägo har hyrts ut. De viktigaste hyresgästerna är företag i restaurang- och kafébranschen. Dessutom är många av de mest betydande aktörerna inom finländsk design verksamma i byggnaden. Hyresgästernas ställning ändras inte i aktieaffären.

Ett utdrag ur detaljplanen finns som bilaga 3.

Försäljning av aktierna

Enligt Helsingfors stads fastighetspolitiska program utövar staden aktiv ägarpolitik genom att avstå från de lokaler som inte är nödvändiga för stadens egen tjänsteproduktion och vilkas ägande inte är motiverat av andra strategiska skäl eller på grund av servicelokalsbehov på lång sikt. Byggnaden Glaspalatset har nyss gått igenom en ombyggnad och försäljningstidpunkten är kommersiellt utmärkt för staden.

I och med aktieaffären överförs besittningen av hela fastigheten till en och samma ägare. Detta är ändamålsenligt på längre sikt.

Köpesumman är ca 13 400 euro per uthyrbar kvadratmeter. Jones Lang LaSalle Finland Oy har 24.4.2019 gett ett utlåtande om objektets värde. Utifrån utlåtandet kan man konstatera att den föreslagna köpesumman stämmer överens med den gängse prisnivån med beaktande av objektets läge och användningsändamål. Köpesumman påverkas dessutom av sänkningen i avkastningsvärdena på marknaden, skyddet (sr-1) av Glaspalatset och nödvändiga kommande renoveringar såsom ombyggnaden av yttertaket med värmeisoleringar och ombyggnaden av hissteknikerna.

Försäljningen av de aktier som berättigar till besittning av affärslokaler i Glaspalatset verkställer Helsingfors stads strategi för ägande av fastigheter i och med att staden avstår från de fastigheter som inte är nödvändiga för stadens egen tjänsteproduktion.

Befogenheter

I enlighet med 7 kap. 1 § 11 punkten i förvaltningsstadgan ska stadsfullmäktige besluta om överlåtelse av lös egendom i stadens ägo då värdet på egendomen överstiger 5 miljoner euro.



28.08.2019

Ärende/10

Till slut

Om stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget har stadsstyrelsen för avsikt att bemyndiga chefen för enheten tomter i stadsmiljösektorns tjänst tomter och utveckling av markegendomen eller en av chefen förordnad person att underteckna köpebrevet och vid behov göra smärre ändringar i detta.

Värderingsinstrumentet är en sekretessbelagd handling (MyndOffL 24 § 1 mom. 20 punkten). De förtroendevalda har tillfälle att ta del av handlingen på stadens registratorskontor när föredragningslistan har publicerats. På sammanträdesdagen finns de tillgängliga hos sammanträdesets sekreterare.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Osakkeiden kauppakirjaluonnos
- 2 Osakassopimus 27.6.2014, allekirjoittamaton
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12298 kartta, päivätty 14.4.2015, muutettu 8.9.2015

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Köparen

Bilagor till utdrag
Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 24.06.2019 § 472

HEL 2019-002136 T 10 01 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:



28.08.2019

Kaupunginvaltuusto myy Kiinteistö Oy Helsingin Lasipalatsin liiketilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet (C-sarja, numerot 1-3819) Mercator Fastigheter Ab:lle seuraavin ehdoin:

- Kauppahinta on kolmekymmentäkolmemiljoonaa viisisataatuhatta (33 500 000) euroa.
- Muilta osin noudatetaan liitteenä 1 olevan kauppakirjan ehtoja.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 11.06.2019 § 332

HEL 2019-002136 T 10 01 03

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti Kiinteistö Oy Helsingin Lasipalatsin liiketilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden (C-sarja, numerot 1 - 3819) myymistä Förening Konstsamfundet r.f:n tytäryhtiö Mercator Fastigheter Ab:lle seuraavin ehdoin:

- Kauppahinta on kolmekymmentäkolmemiljoonaa viisisataatuhatta (33 500 000) euroa.
- Muilta osin noudatetaan liitteenä 1 olevan kauppakirjan ehtoja.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön tai hänen määräämänsä allekirjoittamaan kauppakirjan ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Yhteenveto

Helsingin kaupunki ja Föreningen Konstsamfundet r.f. (jatkossa Konst-samfundet) ovat perustaneet vuonna 2014 (kaupunginvaltuusto 21.5.2014, § 198) keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors (suomeksi Kiinteistö Oy Helsingin Lasipalatsi). Konst-samfundet omistaa yhtiön osakkeista 69,15 % ja Helsingin kaupunki omistaa 30,85 %.

Yhtiön toimialana on maanvuokrasopimuksen nojalla hallita osaa Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin nro 194 ole-



28.08.2019

Ärende/10

vasta tontista nro 1 (kiinteistötunnus 91-4-194-1, osoite Mannerheimintie 22-24) ja omistaa sillä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat. Yhtiö voi harjoittaa hallinnassaan olevissa tiloissa ja alueilla vuokraustoimintaa. Konstsamfundetin osakkeet oikeuttavat museotilojen hallintaan ja kaupungin osakkeet oikeuttavat ns. kaupallisten tilojen hallintaan.

Kaupunkiympäristön toimialan kehittämispalveluiden kiinteistökehitysyksikkö on osakassopimuksen 4.5. kohdan ”Yhtiön osakkeiden luovutus” perusteella käynyt kaupan kohteen osalta myyntineuvottelut keväällä 2019.

Kiinteistökehitysyksikkö on neuvotellut Konstamfundetin konsernin kanssa Lasipalatsin liiketilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myynnistä hintaan 33 500 000 euroa. Ostaja on esittänyt alustavan tarjouksen 8.5.2019 ja lopullisen sitovan tarjouksen 28.5.2019. Neuvottelujen tuloksena on laadittu kauppakirja.

Rakennuksessa on tehty peruskorjaus vuosina 2016–2018. Lasipalatsin aukion alle on uudisrakennuksen myötä valmistunut kesällä 2018 näyttelytilat Amos Rex museon käyttöön.

Kaupungin hallinnoimat liiketilat on vuokrattu. Merkittävimpinä vuokralaisina ovat ravintola- ja kahvila-alan yrityksiä. Lisäksi rakennuksessa toimii useita oman alansa merkittävimpiä suomalaisia designin toimijoita. Vuokralaisten asema säilyy ennallaan tämän osakekaupan jälkeen.

Osakekauppa on kaupungin kannalta perusteltu. Kauppa on valmistelulla olevan kiinteistöstrategian linjausten mukainen. Liiketoimilla ei ole tulevaisuudessa kaupungin omaa palvelukäyttöä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Risto Heikkinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 23101
risto.heikkinen(a)hel.fi