



28.08.2019

Asia/10

§ 229

Kiinteistö Oy Helsingin Lasipalatsin osakkeiden myynti

HEL 2019-002136 T 10 01 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti myydä 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

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Helsingin kaupunki ja Föreningen Konstsamfundet r.f. (jatkossa Konstsamfundet) ovat perustaneet vuonna 2014 (kaupunginvaltuusto 21.5.2014, § 198) keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors (suomeksi Kiinteistö Oy Helsingin Lasipalatsi).



si). Konstsamfundet omistaa yhtiön osakkeista 69,15 %. Helsingin kaupunki omistaa 30,85 %. Osakassopimuksen (kohta 4.5.) mukaan Konstsamfundetilla on etuosto-oikeus kaupungin omistamiin osakkeisiin. Helsingin kaupunki on ennen sitovan luovutussopimuksen tekemistä velvollinen tarjoamaan Konstsamfundetille omistamiaan Kiinteistö Oy Helsingin Lasipalatsin osakkeita lunastettavaksi. Ostaja Mercator Fastigheter Ab on Konstsamfundetin tytäryhtiö.

Kiinteistö Oy Helsingin Lasipalatsin toimialana on maanvuokrasopimuksen nojalla hallita osaa Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin nro 194 olevasta 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 liiketilojen hallintaan.

Kaupunkiympäristön toimialan kehittämispalveluiden kiinteistökehitysyksikkö on kevään 2019 aikana 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.

Kaupunkikirja on liitteenä 1. Osakassopimus on liitteenä 2.

Tietoja ostajasta

Förening Konstsamfundet r.f. on vakavarainen suomalainen yleishyödyllinen yhdistys, jonka sääntömääräisenä tehtävänä on edistää kuvataidetta ja ruotsinkielistä kulttuuria. Tässä tarkoituksessa yhdistys tukee eräiden ruotsinkielisten lehtien, esimerkiksi Hufvudstadsbladetin, kustantamista Suomessa KSF Media Ab:n kautta. Konstsamfundetin tytäryhtiö Mercator Fastigheter Ab on kiinteistöjen ja liiketilojen omistamiseen keskittyvä yhtiö.

Asemakaava tiedot ja tietoa rakennuksesta

Alueella on voimassa asemakaava nro 12298, joka on vahvistettu 20.11.2015. Lasipalatsin rakennus on kaavassa merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K). Lasipalatsi on kaavassa suojeltu merkinnällä SR-1. Rakennus edustaa funktionalismin tyyli-suuntausta. Helsingin kaupungin hallinnoimat liiketilat sijaitsevat rakennuksen ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa. Kellarissa sijaitsee muutama pieni varasto sekä ravintola-alan yrittäjien yhteiskäytössä olevat sosiaalitilat. Kaupungin hallinnoimien tilojen huoneistoala on noin 2 500 m² ja kokonaisala on 2 701 m².



Kiinteistö Oy Helsingin Lasipalatsi on vuokrannut Helsingin kaupungin omistaman tontin 4-218-1, pinta-alaltaan on 7 383 m². Maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2075 saakka.

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. Merkittävimminä vuokralaisina on ravintola- ja kahvila-alan yrityksiä. Lisäksi rakennuksessa toimii useita oman alansa merkittävimpiä suomalaisia designin toimijoita. Vuokralaisten asema säilyy ennallaan tämän osakekaupan jälkeen.

Asemakaavan ote on liitteenä 3.

Osakkeiden myynti

Helsingin kaupungin kiinteistöpoliittisen ohjelman mukaan kaupunki harjoittaa aktiivista omistajapolitiikkaa luopumalla niistä tiloista, joita ei tarvita omassa palvelutuotannossa ja joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutilatarpeita. Lasipalatsin rakennus on peruskorjattu äskettäin ja kaupallisesti kaupungin kannalta myyntiajankohta on erinomainen.

Osakekaupan myötä kiinteistön koko hallinta siirtyy yhdelle omistajalle. Tämä on pidemmällä ajalla tarkoituksenmukaista.

Kauppahinta on noin 13 400 euroa/vuokrattava m². Kohteen arvosta on saatu lausunto Jones Lang LaSalle Finland Oy:ltä 24.4.2019. Lausunnon perusteella voidaan todeta, että esitetty kauppahinta on kohteen sijainti ja käyttötarkoitus huomioon ottaen käyvän hintatason mukainen. Kauppahinnan muodostukseen ovat vaikuttaneet lisäksi markkinoilla tapahtunut tuottoarvojen alentuminen, Lasipalatsin suojele (SR-1) sekä tulevat välttämättömät remontit kuten vesikatkon uusinta lämmöneristeineen ja hissien tekniikkojen uusinta.

Lasipalatsin liiketilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myyminen toteuttaa Helsingin kaupungin kiinteistöjen omistusstrategiaa luopua niistä kiinteistöistä, joilla ei ole omaa käyttöä palvelutuotannossa.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 11 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää luovuttaa kaupungin irtainta omaisuutta, kun omaisuuden arvo ylittää 5 miljoonaa euroa.

Lopuksi



28.08.2019

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen, oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön tai hänen määräämänsä allekirjoittamaan kauppakirjan ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Arviokirja on salassa pidettävä asiakirja (JulKL 24 § 1 mom. 20 kohta). Luottamushenkilöillä on mahdollisuus tutustua asiakirjaan kaupungin kirjaamossa esityslistan julkaisun jälkeen. Kokouspäivänä ne ovat saatavissa kokouksen sihteeriltä.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

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 Konstsamfundet) ovat perustaneet vuonna 2014 (kaupunginvaltuusto 21.5.2014, § 198) keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors (suomeksi Kiinteistö Oy Helsingin Lasipalatsi). Konstsamfundet 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 olevasta



28.08.2019

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. Liiketoilla ei ole tulevaisuudessa kaupungin omaa palvelukäyttöä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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