



## § 174

### Kiinteistö Oy Helsingin Humalistonkatu 4:n osakekannan ostaminen Käpyrinne ry:ltä

HEL 2020-002918 T 10 01 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektipäällikkö Jari Hurskainen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Laura Rissanen: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201  
tom.qvisen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos\_ARA
- 2 Kauppakirjaluonnos

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunta päättää ostaa Käpyrinne ry:ltä (0200385-4) Kiinteistö Oy Helsingin Humalistonkatu 4 – nimisen yhtiön osakkeet 1-4 795, jotka oikeuttavat 2-4 kerrosten 1 012 m<sup>2</sup> suuruisten ryhmäkotitilojen hallintaan ARA:n 16.3.2020 hyväksymällä siirto hinnalla 16 805 euroa liitteenä 1 olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin.

Siirtohinnan lisäksi kaupunki ottaa vastatakseen osakkeisiin kohdistuvista yhtiölainoista 27.1.2020 päivitetyn isännöitsijäntodistuksen mukai-



sesti 696 601,83 euron edestä, josta lainaa Valtiokonttorilta on 601 887,76 euroa (ARA:n pitkä aikainen rahoitus).

B

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päättää ostaa 942 000 euron velattomalla kauppahinnalla Käpyrinne ry:ltä (0200385-4) kohdassa A mainitun yhtiön osakkeet 4 796 - 7 219, jotka oikeuttavat pohjakerroksen ja ensimmäisen kerroksen 511,5 m<sup>2</sup> suuruisten palvelutilojen hallintaan, liitteenä 2 olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin.

Kaupunki ottaa vastatakseen osakkeisiin kohdistuvista 27.1.2020 päivitetyn isännöitsijäntodistuksen mukaisista 21 418 euron lainoista.

Kauppahinnasta pidätetään 50 539,38 euroa, jolla kuitataan kaupungin Käpyrinne ry:lle myöntämän lainan nro 3400001776 kokonaan maksetuksi.

C

Kaupunkiympäristölautakunta päättää oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan edellä mainitun kauppakirjan ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

## Päätöksen perustelut

Kaupunki omistaa Kiinteistö Oy Helsingin Humalistonkatu 4 osakekanasta entuudestaan noin 28 %, jotka oikeuttavat 587 m<sup>2</sup> suuruisten tilojen hallintaan. Tiloissa toimii kaupungin ylläpitämä päiväkotikoti Ratikka. Ostamalla kohdassa B mainitut osakkeet nykyisen päiväkodin tilat kaksinkertaistuvat, jolloin syntyy uusia hoitopaikkoja ja toiminta tehostuu.

Kaupunkiympäristötoimialan palvelutilaverkko on yhteistyössä rakennusvalvontapalveluiden kanssa tarkistanut kohteen rakennesuunnitelmia ja todennut, että rakennuksessa on muutamat selkeät kantavat seinät ja tilojen muuttaminen päiväkodille sen suhteen onnistuu helposti.

Päiväkotitiloista on jo alueella puutetta ja jatkossa mm. Laakson sairaalan alueella joudutaan luopumaan päiväkotikoti Muksulaaksosta.

Kiinteistön kerrokseen 2-4 kaupunki suunnittelee vanhusten asumispalveluja. Tilat soveltuvat tähän käyttötarkoitukseen ilman suurempia muutostöitä.



Kauppojen kautta kaupunki saa omistukseensa koko yhtiön, mikä pitkällä aikavälillä helpottaa alueen kaavallista kehittämistä.

Koska yhtiölainoja poistetaan rahoitusvastikkeella maanhankintamäärärahoista maksetaan vain kohdan A:n osalta noin 16 803 euron suuruisen siirtohintaa ja kohdan B:n osalta noin 920 582 euron kauppahintaa, lisättyinä kaupoista menevällä varainsiirtoverolla.

## Tausta

### Kiinteistötiedot

Kiinteistö Oy Helsingin Humalistonkatu 4 sijaitsee kaupungin omistamalla vuokratontilla 91-14-492-9. Maavuokrasopimus päättyy 31.12.2060.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu "virasto- ja sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa myös asuntoja ja jolle on sijoitettava tilat lasten päiväkotia varten (YHS)". Vanhemman rakennusosan julkisivu on suojeltu (sr-2).

Rakennus muodostuu kahdesta osasta, vanhasta vuonna 1926 rakennetusta osasta ja vuonna 1999 rakennetusta lisäosasta. Lisärakentamisen yhteydessä myös vanha osa saneerattiin. Vuonna 2012 rakennukseen asennettiin sprinklerjärjestelmä.

### Neuvottelut ja hinnoittelu

Myyjän ja kaupunkiympäristötoimialan rakennetun omaisuuden hallinnan välisissä neuvotteluissa on päästy liitteinä olevien kauppakirjojen mukaiseen neuvottelutulokseen.

Kohdan A:n ryhmäkotitilojen osalta noudetaan ARA:n määrittämää hinnoittelua.

Kohdan B:n palvelutilojen hinnaksi tulee noin 1 840 e/hm<sup>2</sup>, jota voidaan kohteen sijaintia ja kuntoa huomioon ottaen pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä ja niiden käypää arvoa vastaavana.

## Toimivalta

Kaupunginhallituksen 18.9.2017 (§ 865) tekemän päätöksen mukaan kaupunkiympäristölautakunta tai sen määräämä viranomainen päättää kiinteistöjen hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostoista, lunastuksista tai vaihdossa hankkimisesta, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa. Alle 1,5 miljoonan arvoisten sopimusten päättämisen kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään 26.9.2017 (§ 113) delegoinut viranhaltijatasolle.



31.03.2020

Asia/13

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201  
tom.qvisen(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Kauppakirjaluonnos\_ARA  
2 Kauppakirjaluonnos

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Myyjä

KYMP/Make

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2