



§ 332

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Kiinteistö Oy Helsingin Lasipalatsi -nimisen yhtiön osakkeiden myynti, Föreningen Konstsamfundet r.f:n tytäryhtiö Mercator Fastigheter Ab:lle

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 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.



11.06.2019

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. Neuvotte-
lujen 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. Merkittävimminä 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

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

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Konstamfundet ja Helsingin kaupunki ovat toukokuussa 2014 (kaupunginvaltuusto 21.5.2014, § 198) sopineet osakassopimuksen, jonka mukaan Konstamfundetilla on etuosto-oikeus kaupungin omistamiin osakkeisiin. Osakassopimuksen mukaan Helsingin kaupunki on ennen sitovan luovutussopimuksen tekemistä velvollinen tarjoamaan toiselle



osakkeen omistajalle lunastettavaksi omistamiaan Kiinteistö Oy Helsingin Lasipalatsin osakkeita.

Osakassopimus on liitteenä 2.

Tietoja ostajasta

Förening Konstsamfundet r.f. on vakavarainen suomalainen yleishyödyllinen yhdistys, jonka sääntömääräisenä tehtävä on edistää kuvataidetta ja ruotsinkielistä kulttuuria. Tässä tarkoituksessa yhdistys tukee eräiden ruotsinkielisten lehtien kustantamista Suomessa KSF Median kautta, kuten esimerkiksi Huvudstadsbladetia. Konstsamfundetin 100 %:sesti omistama tytäryhtiö Mercator Fastigheter Ab on kiinteistöjen ja liiketilöiden omistamiseen keskittyvä konserniyritys.

Asemakaava tiedot

Alueella on voimassa oleva asemakaava nro 12298, joka on vahvistettu 20.11.2015. Lasipalatsin rakennus on kaavassa merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K). Lasipalatsi on suojeltu merkinnällä SR-1. Se 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 tilöiden 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.

Kopio asemakaavasta on liitteenä 3.

Helsingin kaupungin kiinteistöstrategisena linjauksena kiinteistöomistuksen osalta on, että kaupunki luopuu niistä kiinteistöistä, joita se ei tarvitse omassa palvelutuotannossaan. Rakennus on hiljattain peruskorjattu ja kaupallisesti kaupungin kannalta myyntiajankohta on otollinen.

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

Esitetty 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.



11.06.2019

Esittelijä pitää Lasipalatsin liiketilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myymistä kaupungin edun mukaisena. Kauppa toteuttaa Helsingin kaupungin kiinteistöjen omistusstrategiaa luopua niistä kiinteistöistä, joilla ei ole omaa käyttöä palvelutuotannossa.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää osakkeiden ja osuuksien hankkimisesta ja luovuttamisesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Risto Heikkinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 23101
risto.heikkinen(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

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano