4
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kiinteistöjen kauppaa ja kehittämistä koskevan puitesopimuksen ja puitesopimuksen mukaisten kiinteistökauppojen tekemiseksi koskien Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytöstä vapautuvia kiinteistöjä

Pöydälle 25.02.2016

HEL 2016-001787 T 10 01 03

Esitysehdotus

A

Kiinteistölautakunta esittää 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 esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistöviraston hallinto-osasto oikeutetaan tekemään puitesopimukseen ja sen liitteisiin vähäisiä muutoksia ja täsmennyksiä.

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 neuvo-

nantaja, 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 muuttumiseen. 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 erääntyy maksettavaksi ennen kuin kaikki edellä mainitut kiinteään maksuosuuteen kuuluvat maksuerät ovat erääntyneet, myös maksamatta oleva kauppahinnan kiinteä osuus erääntyy 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 kiinteistöistä. 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 kiinteistöosakeyhtiön omistukseen. Kiinteistöosakeyhtiö 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. Helsingin kaupungin ja opetusministeriön välisissä neuvotteluissa on alustavasti sovittu, että rakennusten käyttötarkoituksen muuttuessa ja myytäessä ne kolmannelle osapuolelle käyvästä arvosta, valtio voi luopua edellä mainitusta vaatimuksesta, mikäli 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. Tästä syystä kaupan periaatteet tulee esittää vielä opetusministeriön hyväksyttäväksi ennen lopullisen sopimuksen tekemistä.

Kauppahinta

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 kauppakirjan 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 antanut kohteista 15.2.2016 päivätyn 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 kaupungin oikeus saada täysimääräinen korvaus kiinteistöjen nykyisestä ja tulevasta rakennusoikeudesta ja mahdollistaa kiinteistöjen kehittäminen yhteisesti hyväksyttyjen 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 monipuoliseen osaamiseen 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 tahoa tutkinut kiinteistöistä muodostuvan kokonaisuuden ostamista ottamalla samalla siitä kehitysriskin. 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 myytävinä olevissa kiinteistöissä. 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 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.

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

Liitteet

1 Puitesopimusluonnos liitteineen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus