



§ 281

Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsi -nimisen yhtiön osakekannan myyminen

HEL 2023-010381 T 10 01 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti myydä Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsi -nimisen yhtiön (Y-tunnus 1090036-0) koko osakekannan Niam Oy:lle (Y-tunnus 2129219-6) seuraavin ehdoin:

- Kauppahinta on kolmekymmentä miljoonaa (30 000 000) euroa.
- Kauppahinnasta 20 % (6 miljoonaa euroa) maksetaan täytäntöönpanovaiheessa ja loput 80 % (24 miljoonaa euroa) maksetaan viivästettynä kauppahintana viimeistään kolmen vuoden kuluttua täytäntöönpanosta. Viivästetyille kauppahinnalle maksetaan 4 % vuotuista korkoa.
- Muilta osin noudatetaan liitteenä 1 olevan kauppakirjan ja liitteenä 2 olevan vakuussopimuksen ehtoja.

Kauppakirja liitteineen allekirjoitetaan sen jälkeen, kun myyntipäätös on saanut lainvoiman.

Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen:

Kaupunginvaltuusto edellyttää selvitetävän mahdollisuutta tuoda valtuustolle vertailevaa arviota merkittävien kiinteistöjen ja niiden tonttien myynnin ja vuokraamisen pitkän tähtäimen kannattavuudesta. (Mari Holopainen)

Käsittely

Palautusehdotus

Valtuutettu Laura Korpinen ehdotti, että kaupunginvaltuusto palauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi seuraavin perusteluin:

Velaksi jäävälle kauppahinnan osalle vaaditaan pankkitakaus tai muu turvaava vakuus, tai maanvuokrasopimuksen ehtoja muutetaan siten, että vuokraoikeutta ei voida siirtää ilman vuokranantajan suostumusta.

Valtuutettu Laura Korpisen palautusehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.



Toivomusponnet

Valtuutettu Mari Holopainen ehdotti valtuutettu Laura Kolben kannattamana hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Kaupunginvaltuusto edellyttää selvitetävän mahdollisuutta tuoda valtuustolle vertailevaa arviota merkittävien kiinteistöjen ja niiden tonttien myynnin ja vuokraamisen pitkän tähtäimen kannattavuudesta.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen.

2 äänestys

Valtuutettu Mari Holopaisen ehdottama toivomusponsi JAA, vastustus EI

JAA-ehdotus: Valtuutettu Mari Holopaisen ehdottama toivomusponsi
EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 56

Hilkka Ahde, Mahad Ahmed, Outi Alanko-Kahiluoto, Pentti Arajärvi, Eva Biaudet, Silja Borgarsdottir Sandelin, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Elisa Gebhard, Nora Grotenfelt, Tuula Haatainen, Mia Haglund, Oona Hagman, Eveliina Heinäluoma, Titta Hiltunen, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Shawn Huff, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Emma Kari, Elina Kauppila, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Laura Kolbe, Pia Kopra, Laura Korpinen, Minja Koskela, Minna Lindgren, Ajak Majok, Teija Makkonen, Petra Malin, Nina Miettinen, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Tuomas Nevanlinna, Tom Packalén, Amanda Pasanen, Mikko Paunio, Terhi Peltokorpi, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Nasima Razmyar, Suldaan Said Ahmed, Pekka Sauri, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Juhani Strandén, Ilkka Taipale, Tuomas Tuomi-Nikula, Erkki Tuomioja, Thomas Wallgren, Reetta Vanhanen, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Ozan Yanar

Ei-äännet: 1

Marko Kettunen

Tyhjä: 25

Ted Apter, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Maaret Castrén, Anniina Iskanius, Mikael Jungner, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Sini Korpinen, Heimo Laaksonen, Seija Muurinen, Matti Niiranen, Dani Niskanen, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Sanna-Leena Perunka, Risto Rautava, Wille Rydman, Sari Sarkomaa, Mirita Saxberg, Daniel Sazo-



nov, Seida Sohrabi, Elina Valtonen, Juhana Vartiainen, Maarit Vieru-
nen

Poissa: 3

Timo Harakka, Johanna Nuorteva, Mika Raatikainen

Kaupunginvaltuusto hyväksyi valtuutettu Mari Holopaisen ehdottaman
toivomusponnen.

Eriävä mielipide

Valtuutettu Laura Korpinen jätti eriävän mielipiteen, jonka perusteluina
esitti seuraavaa:

Asia olisi pitänyt palauttaa valmisteluun siten, että velaksi jäävälle
kauppahinnan osalle vaaditaan pankkitakaus tai muu turvaava vakuus,
tai maanvuokrasopimuksen ehtoja muutetaan siten, että vuokraoikeutta
ei voida siirtää ilman vuokranantajan suostumusta.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 KOY Helsingin Tennispalatsi kauppakirjaluonnos
- 2 Viivästettyä kauppahintaa koskeva vakuussopimusluonnos
- 3 Tennispalatsin sijainti- ja asemakaavakartta

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote

Niam Oy

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat

Kaupunkiympäristön toimiala

Esitysteksti

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Rakennus ja sen käyttö

Tennispalatsi valmistui alun perin kaksikerroksiseksi Autopalatsiksi vuonna 1937. Funktionalistista tyyliä edustavan rakennuksen suunnitteli Helge Lundström autojen huoltorakennukseksi vuodelle 1940 anottuja Helsingin olympialaisia varten. Vuonna 1938 rakennukseen lisättiin kolmas kerros, jonka korkeisiin kaarihalleihin sijoitetut tenniskentät avattiin yleisölle. Tiloissa pelattiin myös vuoden 1952 olympialaisten koripallon alku- ja välierät. Tennispalatsissa oli alkuvuosikymmeninä paljon autoalan liiketoimintaa. Rakennus oli aikoinaan tarkoitettu tilapäiseksi ja sen purkamista suunniteltiin aika ajoin. Tennispalatsin käyttöä kulttuurikeskuksena alettiin suunnitella vuonna 1993, ja nykyisessä käytössään se on toiminut vuodesta 1999.

Tennispalatsin vuokrattava pinta-ala on 15 996 m² ja vuokrausaste on 100 %. Kaupungin suurimpana vuokralaisena rakennuksessa on Finnkinno Oy liiketiloineen (10 591 m²). Finnkinno Oy:n vuokraus on voimassa 31.3.2035 asti, jonka jälkeen vuokralaisella on 5 vuoden jatko-optio. Toisena päävuokralaisena on kaupungin sisäisellä vuokrauksella kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (5 296 m²), joka on luovuttanut tilat vastikkeetta HAM Helsingin taidemuseosäätiö sr:n museo-, näyttely- ja kulttuuritoiminnan käyttöön. Kolmantena päävuokralaisena on HAM Helsingin taidemuseosäätiö, jolle on vuokrattu museokaupan tila (109 m²). Kulttuurin- ja vapaa-ajan toimialan vuokrasopimus on voimassa määräaikaisena kesäkuun 2027 loppuun ja jatkuu sen jälkeen toistaiseksi voimassa olevana, ellei sitä viimeistään kesäkuussa 2024 irtisanoita päättyväksi 30.6.2025.

Kansliapäällikkö on 20.6.2023 § 108 asettanut työryhmän HAMin tilahankkeen selvittämiseksi. Työryhmän tehtävänä on tarkastella Helsingin taidemuseon eri sijoitusvaihtoehtoja sekä selvittää kaupungin tahtotila sijainnin osalta. Lisäksi työryhmän tehtävänä on selvittää rakennushankkeen toteuttamismalli, investointitaso sekä toteutusaikataulu.

Asemakaavatilanne ja rakennussuojelu

Tontilla on voimassa asemakaava nro 10667 vuodelta 1999. Tennispalatsin rakennus on kaavassa merkitty liikerakennusten korttelialueeseen (K). Asemakaavamääräysten mukaan rakennuksen Fredrikinkadun puoleiseen katutasoon tulee sijoittaa myymälä-, ravintola- ja muita asiakaspalvelutiloja koko julkisivun osuudelta.

Tennispalatsi on suojeltu sr-2 -merkinnällä. Kaavamääräysten mukaisesti rakennusta ei kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai



muutostöitä, jotka tarvelevät katujulkisivujen tyyliä tai kadunpuoleisen vesikaton perusmuotoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Tontilla sijaitseviin maanalaisiin alueisiin liittyviä tiloja koskien on voimassa maanalaiset asemakaavat nro 7283 ja 12290, joissa on huomioitu muun muassa Pisararadan tilavaraus.

Kaupan kohde

Kaupan kohteena ovat Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsi -nimisen yhtiön osakkeet numerot 1–15.274 eli yhtiön koko osakekanta. Yhtiö omistaa tontilla sijaitsevan museo- ja liikerakennuksen rakennelmineen, ainesosineen ja tarpeistoineen. Helsingin kaupunki omistaa kiinteistöosakeyhtiön. Yhtiö on velaton.

Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsi hallitsee Helsingin kaupungin omistamaa tonttia 91-4-10-1 maanvuokrasopimuksen nojalla. Vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokrausta voidaan jatkaa 31.12.2080 asti voimassa olevaksi sisältäen kiinteistöosakeyhtiön oikeuden ostaa vuokraoikeuden kohteena oleva tontti. Mikäli maanvuokralainen ostaa tontin ja rakentaa tontille uutta toimitilaa, on kaupungilla oikeus saada tontista lisäkauppahinta.

Tuotot ja kulut

Kaupunki hallitsee osakeomistuksen perusteella tiloja ja maksaa Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsille rahoitus- ja hoitovastikkeet. Finnkin Oy maksaa kaupungille pääoma- ja ylläpitovuokran sekä käyttökorkvauksia sähköstä ja vedestä. HAM maksaa tilavuokraa kaupungille. Kaupungin saamat vuokratuotot osakkeenomistajana ovat yhteensä noin 4,2 miljoonaa euroa vuodessa, josta sisäisen vuokran osuus on noin 1,6 miljoonaa euroa. Hoitokulut ovat noin 2,2 miljoonaa euroa (11,63 euroa/m²/kk) vuodessa, joten nettotulo on noin 2 miljoonaa euroa vuodessa (sisäinen vuokra vähennettynä 0,4 miljoonaa euroa).

Rakennuksen kunnossapitoon liittyvistä korjauksista on tehty kaksi kuntoarviota. Seuraavan 10 vuoden kunnossapitokulujen arvioihin liittyy epävarmuuksia. Arviot vaihtelevat välillä 2,7–6,9 miljoonaa euroa. Tätä seuraavan 10 vuoden kuluiksi on arvioitu noin 3,6 miljoonaa euroa.

Tontin maanvuokra on nykyisin noin 620 000 euroa, josta sisäisen vuokran osuus on noin 270 000 euroa. Kaupunginvaltuusto päätti 23.9.2020 § 223 vahvistaa tontin 4040/1 vuokrausperiaatteen 31.12.2080 saakka ja päätti osto-oikeuden lisäämisestä maanvuokra-



sopimukseen. Vuokraus- ja myyntiperiaatteiden mukaan ostajan kanssa tehtävän uuden maanvuokrasopimuksen vuosivuokra olisi noin 800 000 euroa. Tontin mahdollinen myyntihinta olisi noin 20 miljoonaa euroa.

Myyntiprosessi

Tarjouskilpailu

Kaupunki on valmistellut kiinteistöosakeyhtiön osakekannan myyntiä. Myynti toteuttaa kaupunginhallituksen 24.6.2019 § 485 hyväksymää Helsingin kaupungin kiinteistöpoliittista ohjelmaa sekä kaupunginhallituksen 22.6.2020 § 400 hyväksymää Helsingin kaupungin toimitilastrategiaa. Päätösten mukaan kaupunki harjoittaa aktiivista omistajapolitiikkaa luopumalla niistä tiloista, joita kaupunki ei tarvitse omassa palvelutuotannossaan ja joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutarpeita.

Osakkeiden myynnin kannalta on tärkeää, että voimassa olevilla vuokrasopimuksilla on jatkuvuutta. Paremman neuvotteluaseman saavuttamiseksi maanvuokrasopimuksen muuttaminen noin 60 vuoden pituiseksi ja tontin osto-oikeuden lisääminen vuokrausperiaatteisiin on ollut tarkoituksenmukaista.

Vuonna 2020 käynnistynyt myyntiprosessi keskeytettiin vuoden 2021 maaliskuussa koronapandemian takia, jolloin pääosin elokuvateatterikäyttöön vuokratusta rakennuksesta ei uskottu saatavan parasta mahdollista hintaa. Sittenkin kiinteistömarkkinoilla on tapahtunut muita markkinatilannetta heikentäviä asioita, kuten korkojen nousu ja Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan.

Myyntiprosessi käynnistettiin uudelleen keväällä 2022 päivittämällä taloudelliset ja tekniset selvitykset ja muut myyntiaineistot sekä käynnistämällä sijoittajamarkkinointi. Myynnin ennakkomarkkinoinnin aikana 30.5.-22.6.2022 kontaktoitiin kotimaassa ja kansainvälisesti yhteensä 119 sijoittajaa, joista 42 kiinnostuneelle lähetettiin sijoitusmateriaali. Kirjallisia tarjouksia tuli 4 kappaletta tällä ensimmäisellä tarjouskierroksella. Niam Oy valittiin neuvottelukumppaniksi korkeimman indikatiivisen tarjouksen perusteella.

Tarjouskilpailun kaupallisena neuvonantajana toimi kiinteistöalan asiantuntijayhtiö Catella Property Oy.

Myyntineuvottelut

Niam Oy on tehnyt Helsingin kaupungin järjestämässä tarjouskilpailussa 25.10.2022 päivätyn indikatiivisen ostotarjouksen Kiinteistöosakeyh-



tiö Helsingin Tennispalatsi -nimisen yhtiön koko osakekannasta. Niamin korkeimman indikaatiivisen tarjouksen perusteella osapuolet ovat käyneet alustavia neuvotteluita kauppaehdoista.

Osapuolet ovat 15.12.2022 allekirjoittaneet Letter of Intent -aiesopimuksen, jossa on sovittu ostajan mahdollisuudesta suorittaa kaupan kohdetta koskeva ostajan ennakkotarkastus, kauppaehtojen neuvottelussa ja kauppaa koskevien asiakirjojen valmistelussa noudatettavista menettelytavoista sekä eräistä kaupan keskeisistä ehdoista. Aiesopimus ei velvoita osapuolia kaupan tekemiseen.

Aiesopimuksen ehtojen mukaan sitovan kauppakirjan allekirjoittamisen edellytyksenä on kaupan asianmukainen hyväksyminen Helsingin kaupungin päätöksentekoprosessissa.

Tietoa ostajasta

Niam Oy on perustettu vuonna 2007. Se on osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki, ja pääasiallinen toimiala on rahoitus ja luottotoiminta. Niam on yksi pohjoismaiden suurimmista kiinteistönomistajista ja sen pääkonttori sijaitsee Tukholmassa. Aluetoimistoja Niamilla on Helsingin lisäksi Kööpenhaminassa ja Oslossa. Kaupassa ostaja tulee olemaan Niamin hallinnoima rahasto. Niamin hankkeita Helsingissä ovat mm. Lyyra, Makasiiniranta, Kalasataman Horisontti ja Kauppakeskus Saari.

Kauppahinta ja vakuusjärjestelyt

Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsin koko osakekannan velaton kauppahinta on 30 miljoonaa euroa. Kauppa on tarkoitus toteuttaa viivästetyn kauppahinnan mallilla, jossa ostaja maksaa kauppahinnan kahdessa osassa. Ensimmäinen erä maksettaisiin kaupanteon yhteydessä, suuruudeltaan 20 % kauppahinnasta (6 miljoonaa euroa) ja loppukauppasumma 80 % (24 miljoonaa euroa) maksetaan viimeistään 3 vuoden kuluttua kaupan täytäntöönpanosta. Ostaja maksaa viivästetyille kauppahinnalle 24 miljoonaa euroa 4 % vuotuista korkoa.

Vakuutena loppukauppasummalle on kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden panttaus. Kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden panttauksesta ja järjestelyn tarkemmista ehdoista sovitaan viivästettyä kauppahintaa koskevassa vakuussopimuksessa, jolla turvataan mm. ostajan antamin sitoumuksin pantatun omaisuuden arvon säilyminen.

Kauppakirjaluonnos on liitteenä 1. Vakuussopimusluonnos on liitteenä 2.

Arviokirja ja hinnoittelu



Kauppaneuvottelujen aikana kohteesta on tilattu arviolausunto riippumattomalta kiinteistöarvioijalta (Jones Lang LaSalle Finland Oy, arvo-päivä 12.5.2023). Arviolausunto on oheismateriaalissa.

Arviolausunnon perusteella voidaan todeta, että esitetty kauppahinta on kohteen sijainti ja käyttötarkoitus huomioon ottaen käyvän hintata-son mukainen.

Esitetty kauppahinta vastaa laadittua arvonmääritystä kohteesta ja osakkeiden myynti toteutetaan markkinaehtoisesti. Viivästetylle kaup-pahinnalle maksettavaa korkotasoa on arvioitu ulkopuolisen asiantunti-jan (Cushman & Wakefield, arvopäivä 7.9.2023) toimesta kauppakirjan pääkohtien, markkinatilanteen ja vastaavanlaisten kauppojen näkökul-masta ja sen on todettu olevan rahoitusehdoiltaan markkinaehtoinen. Asiantuntijalausunto on oheismateriaalissa.

Yleistä kiinteistömarkkinatilanteesta

Tarjouskilpailun käynnistyessä vuonna 2022 markkinatilanne näytti toi-veikkaalta, kun koronapandemian aiheuttama epävarmuus oli väisty-mässä ja korkotaso oli nollan tuntumassa. Venäjän hyökkäyssota Uk-rainaan kuitenkin muutti markkinatilanteen nopeasti. Sodan seuraukse-na inflaation kiihtyminen, korkotason nousu ja rakennuskustannusten kasvu loivat kiinteistömarkkinoille epävarmuutta, joka jatkuu yhä vuon-na 2023.

Sijoittajien rahoituksen saatavuus on kiristynyt, ja se on osaltaan han-kaloittanut kiinteistökauppojen toteutumista. Loppuvuoden 2022 aikana useita kauppoja peruttiin tai lykättiin rahoitukseen liittyvien ongelmien tai ostajien ja myyjien eroavien hintanäkemyksen takia.

Yleinen markkinatilanne ja kysynnän lasku lisää hinnoittelun epävar-muutta kiinteistömarkkinoilla edelleen vuonna 2023. Vuoden 2023 en-simmäisen vuosipuoliskon kaupankäyntivolyymi oli noin 1,4 miljardia euroa, kun se oli noin 4,4 miljardia euroa vuoden 2022 ensimmäisellä vuosipuolikkaalla.

Markkinoiden voidaan katsoa edelleen pääasiassa toimivan, mutta kiin-teistömarkkinoiden toimijoiden näkemykset ja markkinailmapiiri ovat muuttuneet. Kiinteistösijoitusten hinnoittelu on laskenut läpi kiinteistö-sektoreiden. Yleisesti on odotettavissa, että muutokset markkinoilla tu-levat jatkumaan. Jatkuva voimistunut markkinoiden epävakaisuus yh-distettynä voimakkaasti vaihtelevaan velkapääoman hintaan voi vaikut-taa olennaisesti ja suoraan kiinteistöjen hinnoitteluun, kun sijoittajien tuottovaatimustasot hakevat vakaampaa tasoa. On myös havaittu, että tarjouksia annetaan entistä suuremmalla vaihteluvälillä, jo sovituiissa kaupoissa hintoja pyritään neuvottelemaan alaspäin ja kauppaproses-



sien läpivienti kestää pidempään. Kaikki edellä mainittu vaikuttaa markkinoiden toimintaan.

Perustelut kohteesta luopumiselle

Sijoiuskohteena Kiinteistösaakeyhtiö Helsingin Tennispalatsi ei kokonaisuutena arvioiden ole Helsingin kaupungille taloudellisesti perusteltu sijoitus. Kohteeseen sitoutunut pääoma on mahdollista saada käyttöön myymällä kohde. Tennispalatsi on ollut vuokrattuna pääosin ulkopuolisille käyttäjille useita vuosia. Helsingin taidemuseo HAMille pyritään puolestaan etsimään nykyaikaiselle museotoiminnalle paremmin soveltuvat tilat muualta. Tulevat korjaustarpeet vaikuttavat seuraavan 20 vuoden aikana oleellisesti kohteen nettotuottoon.

Kiinteistösaakeyhtiö Helsingin Tennispalatsin osakkeiden myyminen on kaupungin edun ja strategisten tavoitteiden mukaista.

Valtiontukiarviointi

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Kiinteistö Oy Helsingin Tennispalatsin osakekaupan valmistelun yhteydessä on arvioitu, sisältyykö kauppaan SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea. Julkisyhteisöjen toteuttamat taloudelliset transaktiot eivät anna etua, eivätkä näin ollen ole valtiontukea, jos niissä noudatetaan tavanomaisia markkinaehtoja. Sen määrittämiseksi, onko transaktio markkinaehtojen mukainen, transaktiota voidaan arvioida niiden ehtojen valossa, joiden perusteella vastaavat yksityiset toimijat ovat toteuttaneet vastaavanlaisia transaktioita vastaavassa tilanteessa (vertailuanalyysi). Transaktion markkinaehtojen mukaisuus voidaan määrittää myös yleisesti hyväksytyyn vakio- tai muotoisen arviointimenetelmän perusteella. Tällaisen menetelmän on perustuttava käytettävissä oleviin objektiivisiin, todennettaviin ja luotettaviin tietoihin, joiden olisi oltava riittävän yksityiskohtaisia ja heijastettava taloudellista tilannetta sillä hetkellä, kun transaktiosta päätettiin, ottaen huomioon riskin suuruus ja tulevaisuuden odotukset (Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01 kohdat 98, 101).

Kaupunki on hankkinut puolueettoman arvioijan arvion myynnin kohteen markkina-arvosta ja viivästetyn kauppahinnan markkinaehtoisuudesta. Niam Oy ei saa myynnistä SEUT 107(1) mukaista valtiontukea,



koska kauppakirjan perusteella maksettava myyntihinta ja maksujärjestely ovat markkinaehtojen mukaiset.

Toimivalta ja täytäntöönpano

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

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen, kaupunginvaltuuston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä oikeuttaa sekä kaupunkiympäristön toimialan sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun kauppakirjan sekä tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 KOY Helsingin Tennispalatsi kauppakirjaluonnos
- 2 Viivästettyä kauppahintaa koskeva vakuussopimusluonnos
- 3 Tennispalatsin sijainti- ja asemakaavakartta

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 2 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 17 k)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote

Niam Oy

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat

Esitysteksti

Kaupunkiympäristön toimiala

Esitysteksti

Tiedoksi



13.12.2023

Asia/7

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 27.11.2023 § 707

HEL 2023-010381 T 10 01 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää myydä Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsi -nimisen yhtiön (Y-tunnus 1090036-0) koko osakekannan Niam Oy:lle (Y-tunnus 2129219-6) seuraavin ehdoin:

- Kauppahinta on kolmekymmentä miljoonaa (30 000 000) euroa.
- Kauppahinnasta 20 % (6 miljoonaa euroa) maksetaan täytäntöönpanovaiheessa ja loput 80 % (24 miljoonaa euroa) maksetaan viivästettynä kauppahintana viimeistään kolmen vuoden kuluttua täytäntöönpanosta. Viivästetyille kauppahinnalle maksetaan 4 % vuotuista korkoa.
- Muilta osin noudatetaan liitteenä 1 olevan kauppakirjan ja liitteenä 2 olevan vakuussopimuksen ehtoja.

Kauppakirja liitteineen allekirjoitetaan sen jälkeen, kun myyntipäätös on saanut lainvoiman.

Esittelijä

va. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 19.09.2023 § 474

HEL 2023-010381 T 10 01 03

Eteläinen Rautatiekatu 8, Salomonkatu 15

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsin (Y-tunnus 1090036-0) koko osakekannan myymistä Niam Oy:lle (Y-tunnus 2129219-6) seuraavin ehdoin:



13.12.2023

Asia/7

- Kauppahinta on kolmekymmentä miljoonaa (30 000 000) euroa.
- Kauppahinnasta 20 % (6 milj. euroa) maksetaan täytäntöönpanovaiheessa ja loput 80 % (24 milj. euroa) maksetaan viivästettynä kauppahintana viimeistään kolmen vuoden kuluttua täytäntöönpanosta. Viivästetylle kauppahinnalle maksetaan 4 % vuotuista korkoa.

Muilta osin noudatetaan liitteenä 1 olevan kauppakirjan ja liitteenä 2 olevan vakuussopimuksen ehtoja.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus valtuuttaa sekä kaupunkiympäristön toimialan sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun kauppakirjan sekä tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Kauppakirja liitteineen allekirjoitetaan sen jälkeen, kun myyntipäätös on saanut lainvoiman.

Käsittely

19.09.2023 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Ilkka Aaltonen ja projektipäällikkö Anu Hämäläinen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

12.09.2023 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Anu Hämäläinen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 37396
anu.hamalainen(a)hel.fi