



§ 347

V 17.6.2020, Rakennuksen myynti ja vuokrausperiaatteiden määrittäminen määrälalle (Esplanadinkappeli, Eteläesplanadi 1)

HEL 2020-006558 T 10 01 01 02

HEL 2020-006519 T 10 01 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A)

Kaupunginvaltuusto päättää myydä Helsingin kaupungin 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) puistoalueella 3P102 (91-3-9903-102) sijaitsevan Esplanadinkappelin rakennuksen Helsingin Osuuskauppa Elanolle (Y-tunnus 1837954-9) seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinta on kaksikymmentämiljoonaa (20 000 000) euroa.
2. Kauppahinta maksetaan yhdessä erässä kaupanteossa.
3. Kauppakirja allekirjoitetaan sen jälkeen, kun myyntipäätös on saanut lainvoiman. Rakennuksen sijaintia koskevan määräalan maanvuokrasopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti.
4. Muilta osin noudatetaan liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen ehtoja.

B)

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin kaupungin 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) puistoalueesta 3P102 (91-3-9903-102) liitteen 2 mukaisen noin 1 512 m²:n suuruisen määräalan vuokrausperiaatteet seuraavasti:

1. Määräalan vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 148 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.
2. Vuokra-aika on 30.6.2070 saakka.
3. Muutoin noudatetaan liitteenä 3 olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisia liike- ja toimistoalueen ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä



08.06.2020

Asia/7

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Rakennuksen kauppakirja luonnos
- 2 Kartta vuokra-alueesta
- 3 Maanvuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

A) ja B) Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote Helsingin Osuuskauppa Elanto
Otteen liitteet Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki omistaa Esplanadin puistossa sijaitsevan rakennuksen, Esplanadinkappelin. Rakennus sijaitsee kaupungin omistamalla puistoalueella. Rakennus on tarkoitus myydä ja määräala, jolla rakennus sijaitsee on tarkoitus vuokrata rakennuksen nykyiselle vuokralaiselle Helsingin Osuuskauppa Elannolle kahvila- ja ravintolatoiminnan harjoittamista varten.

Esittelijän perustelut

Esplanadinkappeli

Helsingin kaupunki omistaa Esplanadin puistossa osoitteessa Ete-läesplanadi 1, 00130 Helsinki sijaitsevan rakennuksen (Esplanadinkappeli). Rakennus sijaitsee kaupungin omistamalla noin 1 512 m²:n suuruisella määräalalla. Rakennuksen on alun perin suunnitellut arkkitehti Axel Hampus Dalströmin ja se otettiin käyttöön vuonna 1867. Rakennus on välttävissä kunnossa eikä kaupungilla ei ole sille oma käyttötartarvetta palvelutuotannossa. Kaupungin intressissä ei myöskään ole rakennuksen korjaaminen. Rakennus on vuokrattu Helsingin Osuuskauppa Elannolle kahvila- ja ravintolatoiminnan harjoittamista varten.



Peruskorjaustarve

Kulttuurihistoriallisesti huomattavan arvokkaan, pinta-alaltaan noin 1 103 m²:n suuruisen rakennuksen kellaritiloissa on havaittu sisäilmaongelma, joka vaatii pikaisia korjaustoimenpiteitä. Rakennuksen vuokralainen on suorittanut jo osan vaadittavista korjauksista. Lisäksi rakennus vaatii arvioiden mukaan myös perusparannuksen. Tehtyjen selvitysten perusteella arvio perusparannuksen kustannuksista on noin 7,6 miljoonaa euroa (0% alv). Vastuu perusparannuksesta siirtyy rakennuksen kaupan myötä kaupungilta ostajalle.

Avoin tarjouskilpailu

Rakennus myydään avoimella tarjouskilpailulla. Ilmoitus on julkaistu muun muassa Kauppalehdessä (17.3.2020). Myyntikonsulttina on toiminut Jones Lang LaSalle (JLL), joka jatkoi rakennuksen markkinointia ja yhteydenpitoa sijoittajiin. JLL oli yhteydessä yli 50:een sijoittajaan, joista 22 allekirjoitti salassapitosopimuksen ja heille lähetettiin kohteen myyntiesite. Kolme sijoittajaa teki kohteesta tarjouksen, joista Helsingin Osuuskauppa Elannon tekemä tarjous oli selvästi paras.

Kuntalain 130 §:n mukaan kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi. Lisäksi kuntalaissa todetaan, että kunnan on otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Rakennus myydään kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle yritykselle, joten rakennuksen myynnin tulee perustua avoimeen tarjouskilpailuun, jolle ei aseteta ehtoja. Rakennuksen myymiseksi järjestetyille tarjouskilpailulle ei ole asetettu kuntalain tarkoittamia kiellettyjä ehtoja. Avoin tarjouskilpailu edellyttää, että siitä on tiedotettava riittävästi. Ilmoitus tarjouskilpailusta on julkaistu valtakunnallisessa sanomalehdessä yli kaksi kuukautta ennen päätöksentekoa, minkä lisäksi potentiaalisille ostajille kohdistettua markkinointia on jatkettu sanomalehti-ilmoituksen jälkeen. Tarjouskilpailun järjestäminen on täten saatettu kaikkien potentiaalisten ostajien tietoon. Kun kiinteistö myydään avoimella tarjouskilpailulla, ei kauppaan sisälly kiellettyä valtiontukea.

Kiinteistöpoliittinen ohjelma

Rakennuksen myynti toteuttaa kaupunginhallituksen 24.6.2019, 485 § hyväksymää kiinteistöpoliittista ohjelmaa. Sen mukaan kaupunki harjoittaa aktiivista omistajapolitiikkaa luopumalla niistä tiloista, joita kau-



punki ei tarvitse omassa palvelutuotannossaan ja joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutarpeita.

Asemakaavatiedot

Rakennus ja vuokra-alue sijaitsevat Esplanadin puistossa, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristökohde (RKY, Esplanadi-Bulevardi). Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1836, joka on vanhentunut. Alueella on voimassa rakennuskielto.

Vuokra-aluekartta on liitteenä 2.

Vuokra-aika ja vuokran määrä

Vuokra-ajan esitetään olevan noin 50 vuotta eli 30.6.2070 saakka. Pitkä vuokra-aika on perusteltu ottaen huomioon vuokra-alueella sijaitsevan, myytävän rakennuksen peruskorjaustarve ja sen huomattavan korkeat kustannukset.

Määräalalle esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 148 euroa. Hintatasossa 3/2020 (ind. 19,73) kerrosneliömetrihintaa on noin 2 920 euroa. Vuosivuokra tällä hetkellä on noin 164 544 euroa.

Vuokratasosta on saatu ulkopuolisen asiantuntijan arviolausunto.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Vuokrattavan määräalan maanvuokrasopimuksessa on erityisiä ehtoja koskien muun muassa rakennuksen kunnostusvelvollisuutta, lunastuskorvausta, toimenpiteitä vuokra-ajan päättyessä, tunnelin poistumistievarausta, vuokra-alueen liittymistä saumattomasti ympäröivään puistoon, vuokra-alueella sijaitsevan yleisö-wc:n peruskorjausta ja ylläpitoa sekä etuoikeutta saada vuokralle vuokra-alueen läheisyydessä sijaitseva kesäkioski.

Maanvuokrasopimuksen ehdot on laadittu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituksen ja maisemasuunnittelun kanssa. Lisäksi valmisteluun on osallistunut kaupunginmuseon edustajia.

Muutoin vuokrattavan määräalan maanvuokrasopimus tehdään kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin toimitilatonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

Vuokrasopimusluonnos on liitteenä 3.

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys



Kaupunkiympäristölautakunta on 26.5.2020 esittänyt kaupunginhallitukselle osoitteessa Eteläesplanadi 1, Helsinki sijaitsevan rakennuksen (Esplanadinkappeli) myyntiä. Lautakunta on yksimielisesti hyväksynyt vastaehdotuksen jonka mukaan ”Lautakunta päättää samalla, että kaupunki ryhtyy tarkoituksenmukaisessa aikataulussa valmistelemaan alueelle asemaakaavaa, jossa rakennus suojellaan tehdyn rakennushistoriallisen selvityksen pohjalta ja kirjaa tämän myyntisopimukseen.”

Toimivalta ja delegointi

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

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen, valtuuston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan tekninen johtaja tekemään rakennusta koskevaan kauppakirjaan tarvittaessa vähäisiä muutoksia sekä valtuuttaa tekninen johtaja tai tämän valtuuttama allekirjoittamaan edellä mainittu kauppakirja liitteinen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Rakennuksen kauppakirja luonnos
- 2 Kartta vuokra-alueesta
- 3 Maanvuokrasopimusluonnos

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 17 k.)

Muutoksenhaku

A) ja B) Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Helsingin Osuuskauppa Elanto

Otteen liitteet
Esitysteksti



08.06.2020

Asia/7

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566