



13.12.2021

Asia/30

## § 938

### Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n B-osakkeiden myyminen

HEL 2021-001249 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus myy Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n 1 500 äänivallatonta B-osaketta Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäelle 109 493,60 euron kauppahintaan liitteenä 1 olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin.

Lisäksi kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun kauppakirjan sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 B-osakkeiden kauppakirjaluonnos
- 2 B-osakkeiden kauppakirjan liite 1
- 3 Sijaintikartta
- 4 Maanvuokrasopimusluonnos
- 5 Maanvuokrasopimuksen karttaliite 1

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

##### Ote

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäki

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



## Esittelijän perustelut

### Asian taustaa

Kaupunginhallitus on 22.6.2020 § 37 päättänyt perustaa Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäki nimisen yhtiön (yhtiö) hallinnoimaan kaupungin omistamaa vuokrattavaa tonttia 49044/2 ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy vuokrattavalla tontilla sijaitsevan päiväkotirakennuksen luovutuksen kyseselle yhtiölle. Kaupunginvaltuusto on 26.8.2020 § 181 hyväksynyt rakennuksen luovutuksen Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäelle. Päiväkotirakennuksen luovutusasiakirja ja maanvuokrasopimus on tarkoitus allekirjoittaa samassa yhteydessä.

Asian valmistelun yhteydessä on ilmennyt, ettei päiväkotirakennuksen hankinta-arvolaskelmaan ole sisällytetty, eikä siten rakennuksen luovutusasiakirjaan, tontille 49044/2 kuuluvien Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n (jäteyhtiö) äänivallattomien 1 500 B-osakkeen (1 osake/k-m<sup>2</sup>) arvoa. Helsingin kaupunki on jäteyhtiön perustamisen yhteydessä merkinnyt mainitut osakkeet osana julkisten rakennusten rakennusoikeuksia ja maksanut niiden merkintähinnan 109 493,60 euroa jäteyhtiölle. Tämän vuoksi kaupungin tulee nyt myydä mainitut osakkeet tontin 49044/2 vuokralaiselle vastaavaan hintaan.

Kaupunki omistaa Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäen osakkeista 80 % (päiväkodin osuus). Loput 20 % omistaa Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy (yhteiskerhotilojen osuus). Kaupunki omistamalla tontilla 49044/2 sijaitsee noin 1 500 k-m<sup>2</sup>:n päiväkotirakennus, joka luovutetaan Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäelle erillisellä apporttiomaisuudenluovutuskirjalla maanvuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä. Yhtiön tarkoituksena on hallinnoida tonttia ja sillä sijaitsevaa päiväkotirakennusta.

Osakkeiden kauppakirja on liitteenä 1. Kauppakirjan liitteet ovat liitteenä 2.

### Kaava- ja tonttiedot

Tontti on asemakaavassa nro 12000 (2013) osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Tontti on Helsingin yleiskaavassa 2016 osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A3).

Tontin pinta-ala on 2 893 m<sup>2</sup> ja kerrosala 1 500 k-m<sup>2</sup>. Kerrosalasta enintään 1 200 k-m<sup>2</sup> tulee olla päiväkotikäytössä ja lisäksi vähintään 300 k-m<sup>2</sup> kerrosalasta tulee olla asukkaiden harraste- ja kokoontumistilojen käytössä.



Sijaintikartta on liitteenä 3.

#### Tontin vuokraaminen yhtiölle

Kaupunkiympäristölautakunta on 9.11.2021 § 620 päättänyt tontin 49044/2 vuokraamisesta yhtiölle 31.12.2050 saakka päiväkotia sekä harraste- ja kokoontumistiloja varten.

Maanvuokrasopimus on liitteenä 4 ja sen karttaliite on liitteenä 5.

#### Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n B-osakkeiden myyminen tontin vuokralaiselle

Kaupunginhallitus on 17.6.2013 § 724 päättänyt perustaa Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n (jäteyhtiö). Kaupunki merkitsi jäteyhtiön perustamisvaiheessa yhtiön ainoan äänivaltaisen A-osakkeen ja 33 250 äänivallatonta B-osaketta. Mainitut B-osakkeet vastasivat Kruunuvuorenrannassa suunniteltujen ja järjestelmään liitettävien tuolloin ajatellun mukaisesti kaupungin suoraan omistukseen jäävien julkisten rakennusten rakennusoikeuden arvioitua määrää (yksi osake/asemakaavaan merkitty tontin rakennusoikeus k-m<sup>2</sup>).

Jäteyhtiöltä saadun selvityksen mukaan 33 250 B-osakkeeseen sisältyi myös päiväkotitontin 49044/2 osalta merkityt 1 500 B-osaketta. Kaupunki on maksanut kyseisten osakkeiden merkintähinnan jäteyhtiölle seuraavasti:

1. yleisestä osasta (jäteasema ja runkoverkko) perustamisen yhteydessä arvion ja täydentävän lisäpääomasuorituksen 29.3.2016 sekä
2. kiinteistöliittymän osuuden 20.12.2018.

Tämän perusteella 1 500 osakkeen merkintähinta on ollut yhteensä 109 493,60 euroa (1 500 x 26,05 euroa = 39 075 euroa + tontin osuus kiinteistöliittymästä (1500/3500) x 164310 euroa = 70 418,60 euroa).

Päiväkotirakennuksen hankinta-arvolaskelmaan tai rakennuksen apportiomaisuuden luovutuskirjaan ei ole kuitenkaan sisällytetty mainittujen osakkeiden arvoa. Tämän vuoksi kaupungin tulee myydä mainitut osakkeet tontin 49044/2 vuokralaiselle vastaavaan hintaan.

#### Toimivalta ja päätöksen täytäntöönpano

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 3 kohdan kaupunginhallitus päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan muu toimielin tai viranhaltija päättää, osakkeiden ja osuuksien hankkimisesta ja luovuttamisesta. Kyseessä olevien osakkeen luovuttamisen osalta kaupunginhallitus ei ole siirtänyt toimivaltaansa.



13.12.2021

Kuntalain 143 §:n mukaan päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman. Täytäntöönpanoon ei kuitenkaan saa ryhtyä, jos oikaisuvaatimus tai valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi taikka jos oikaisuvaatimuksen käsittelevä toimielin tai valitusviranomainen kieltää täytäntöönpanon.

Osakkeiden kaupan toteuttaminen sinänsä tekee valituksen hyödyttömäksi, koska yksityisoikeudellista oikeustoimea ei voida purkaa, jos sopimuksessa ei ole purkavaa ehtoa, vaikka hallintotuomioistuin kumoaisi kaupunginhallituksen päätöksen. Vaikka päätöksen täytäntöönpano tekisi valituksen hyödyttömäksi, on oikeuskirjallisuudessa katsottu, että päätös voidaan panna täytäntöön, jos erittäin painavat syyt tätä vaativat ja täytäntöönpanon edut katsotaan haittoja suuremmiksi (Hargula, Heikki – Prättälä, Kari: Kuntalaki – Tausta ja tulkinnot, s. 959. Helsinki 2015).

Kaupan kohteena olevien osakkeiden myynnin lykkäytyminen mahdollisen muutoksenhakuprosessin viemän ajan ajaksi aiheuttaisi merkittävää haittaa. Kaikkien tähän sopimuskokonaisuuteen liittyvien oikeuksien ja velvollisuuksien on tarkoitus siirtyä yhtiölle 1.1.2022 alkaen. Päiväkotirakennus, jossa Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n yhteiskerhotila sijaitsee, on valmistunut ja otettu käyttöön vuonna 2018. Kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäen perustaminen on viivästynyt erinäisistä syistä. Päiväkoti ja palveluyhtiö ovat toimineet rakennuksessa yli kaksi vuotta ilman nyt kyseessä olevia sopimusjärjestelyjä.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 B-osakkeiden kauppakirjaluonnos
- 2 B-osakkeiden kauppakirjan liite 1
- 3 Sijaintikartta
- 4 Maanvuokrasopimusluonnos
- 5 Maanvuokrasopimuksen karttaliite 1

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Otteet**

**Ote**

Keskinäinen kiinteistöosakeyh-

**Otteen liitteet**

Esitysteksti



tiö Borgströminmäki

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala  
Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 09.11.2021 § 620

HEL 2021-001249 T 10 01 01 02

Föglönkuja 1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- vuokrata Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäelle (Y-tunnus 3163079-3) Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49044 tontin 2 (kiinteistötunnus 91-49-44-2, pinta-ala 2 893 m<sup>2</sup>, osoite Föglönkuja 1) päiväkotia ja harraste- ja kokoontumistiloja varten liitteenä nro 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti, ja sillä edellytyksellä, että samanaikaisesti maanvuokrasopimuksen kanssa allekirjoitetaan tontilla sijaitsevaa rakennusta koskeva apporttiomaisuuden luovutuskirja.
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitut sopimukset ja tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(L2149-15)

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

- että kaupunki myy tontin 49044/2 osalta merkitsemänsä Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n 1 500 äänivallatonta B-osaketta Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäelle 109 493,60 euron kauppahintaan liitteenä nro 2 olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin.
- että maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun sopimukset ja toiminnan-ohjaus- tiimin päällikkö tai hänen valtuuttamansa oikeutetaan allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainittu



13.12.2021

Asia/30

kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013  
jukka.helenius(a)hel.fi

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi