

Åbo stad	§	Sammanträdets datum	Ärende nr	1
Kaupunginhallitus	424	03.11.2014	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	600	05.11.2014	1	
Kaupunginhallitus	434	10.11.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	167	17.11.2014	9	

10996-2014 (011, 642, 034)

## Turun Teknologiakiinteistöt Oy:n kanssa toteutettava välillinen omistusjärjestely ja toimistoverkko

### Sammandrag: -

Kh § 424

Apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtanen, johtaja Jukka Laiho ja vs. tilajohtaja Tuomas Koskiniemi 31.10.2014:

#### Valmistelun tausta

Konsernihallinnon Strateginen tilojen ohjaus –vastuualue, Talous ja rahoitus -vastuualue sekä Kiinteistöliikelaitos ovat valmistelleet hyväksytyyn uudistamisohjelman (Kv 17.06.2013 §127) täytäntöönpanoa.

Uudistamisohjelmassa mainitaan toimenpiteenä, että eräiden kohteiden (Kv 17.06.2013 §127 liite 3) kohdalla siirrytään välilliseen omistamiseen ja, että välillisen omistamisenjärjestelyillä tavoitellaan 75 M€:n pääoman vapautusta vuosina 2014 - 2016.

Vuoden 2013 talousarviossa valtuusto on asettanut kaupunkitason toimenpiteenä tehtäväksi uusien omistamistapojen omistamisen selvityksen. Tämä välillisen omistamisen selvitys annettiin kaupunginvaltuustolle tiedoksi 28.04.2014 § 47.

Uudistamisohjelman osana kaupunginvaltuusto hyväksyi myös operointilistan muista kiinteistöistä ja osakehuoneistoista (Kv 17.06.2013 §127, liite 4), joiden myyntiä voidaan valmistella.

Seuraavassa esitettävä myyntijärjestely on uudistamisohjelmassa päätetyn mukainen ja se pyrkii asetettujen myyntitavoitteiden saavuttamiseen siirtymällä välilliseen omistamiseen.

#### Esitettävä järjestely tiivistetysti

Yleisesti välillinen omistaminen tarkoittaa kiinteistökohteiden omistamista yhtiön tai rahaston kautta. Siirtymisellä välilliseen omistamiseen tavoitellaan pääoman vapauttamista ja kiinteistöihin liittyvien riskien siirtämistä ulkoisen tahon kannettavaksi.

Välillisen omistamisen kohteiden myynnistä on neuvoteltu Turun Teknologiakiinteistöt Oy:n (jäljempänä TTK tai Yhtiö) kanssa. Turun kaupunki on yhtiön suurin omistaja noin 48 %:n omistusosuudella ja siten kohteiden myynti yhtiölle täyttää välillisen omistamiseen siirtymisen kriteerit.

TTK:n kanssa on neuvoteltu kokonaisuudesta, johon kuuluvat kaikki uudistamisohjelman liitteen 3 mukaiset välillisen omistamisen kohteet (Puolalankatu 5, Puutarhakatu 1, Puutarhakatu 14, Linnankatu 23 ja Linnankatu 55). Näiden lisäksi kokonaisuuteen on lisätty uudistamisohjelman liitteen 4 operointilistalta

Åbo stad	§	Sammanträdetets datum	Ärende nr	2
Kaupunginhallitus	424	03.11.2014	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	600	05.11.2014	1	
Kaupunginhallitus	434	10.11.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	167	17.11.2014	9	

Kupittaaan paviljonki, Lemminkäisenkatu 28 (Koneteknologiakeskus), Lemminkäisenkatu 23 (tontti) ja Vanha Littoistentie 22 (ent. työkeskus).

Turun TeknologiaKiinteistöt Oy on tehnyt kohteista tarjouksen, joka perustuu kaupungin ja TTK Oy:n neuvottelutulokseen. Tarjottu kauppahinta (33,55 M€) on linjassa kohteista teetettyjen arviokirjojen (Newsec ja Kiinteistöarviointi Peltola Co) kanssa. Tarjous muodostaa erottamattoman kokonaisuuden, eikä kauppan osapuolet voi yksipuolisesti poistaa kohteita myyntiportfoliosta tai vastaavasti lisätä siihen uusia kohteita.

Kohteiden myynti ja siirtyminen välilliseen omistukseen ilman tarjouskilpailua edellyttää valtioneuvoston asetuksen perusteella kahden auktorisoituneen kiinteistöarvioitsijan lausuntoa kaupan kohteena olevien kiinteistöjen käyvästä hinnasta. Kaupunginhallituksen vahvistamien myyntiperiaatteiden (Kh 29.10.2007 § 650) mukaan kohteiden myynnissä voidaan käyttää neuvottelumenettelyä, mikäli ostajakandidaattina on kaupungin elinkeinopoliittisten tavoitteiden toteutumisen kannalta merkittävä taho. Neuvottelumenettelyllä luovutettavista kohteista tulee aina pyytää ulkopuolinen markkinahinta-arvio.

Kaupunki tekee kaupan yhteydessä Turun TeknologiaKiinteistöt Oy:öön takaisinsijoituksen myöntämällä yhtiölle vaihtovelkakirjalainan. Lainalle kaupunki saa sopimusehtojen mukaan 6 %:n verovapaan vuotuisen tuoton.

Turun kaupungin omistusosuus yhtiössä ei järjestelyn myötä muutu. Kaupat on tarkoitus toteuttaa kokonaisuutena vuoden 2014 aikana.

## **Myytävät kohteet**

### **Puutarhakatu 1**

Kaupan kohteena on  $\frac{3}{4}$  suuruinen määräosa Turun kaupungin VII (7.) kaupunginosan 35 korttelin tontista 1, kiinteistötunnus 853-7-35-1 sekä tontilla sijaitseva bruttoalaltaan noin 6533 m<sup>2</sup> suuruinen toimistorakennus ja siihen liittyvät maanalaiset pysäköintitilat. Tontin 853-7-35-1 pinta-ala on 1734 m<sup>2</sup>. Kaupan kohteen alue on 29.3.1997 voimaan tullessa asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Korttelialueelle saadaan rakentaa kaksi päällekkäistä kellarikerrosta. Kellarikerroksessa ja ensimmäisessä kerroksessa olevia tiloja, joiden lattia on maanpinnan alapuolella, saadaan sijoittaa liike- ja työtiloja. Asemakaavamerkintä K-2, rakennusoikeus 3620 k-m<sup>2</sup>, kerrosluku II-V.

Kauppahinta 4.400.000 euroa vastaa kiinteistön käypää arvoa. Myyjä on teettänyt kohteen luovuttamista varten kaksi ulkopuolista kiinteistöarviolausuntoa, joiden mukaan kohteen käyvän hinnan alaraja on 3.393.000 € ja yläraja on 4.730.000 €.

### **Puolalankatu 5**

Kaupan kohteena on Turun kaupungin VII (7.) kaupunginosan 21 korttelin tontti 10, kiinteistötunnus 853-7-21-10 sekä sillä sijaitseva bruttoalaltaan noin 11.550 m<sup>2</sup> suuruinen toimistorakennus sekä siihen liittyvät maanalaiset väestönsuoja- ja pysäköintitilat. Kaupan kohteen alue on 13.4.1973 vahvistetussa

Åbo stad	§	Sammanträdetets datum	Ärende nr	3
Kaupunginhallitus	424	03.11.2014	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	600	05.11.2014	1	
Kaupunginhallitus	434	10.11.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	167	17.11.2014	9	

ja 28.4.1973 voimaan tulleessa asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Asemakaavamerkintä AL, rakennusoikeus 5900 ka 300 uk.

Kauppahinta 8.200.000 euroa vastaa kiinteistön käypää arvoa. Myyjä on teettänyt kohteen luovuttamista varten kaksi ulkopuolista kiinteistöarviolausuntoa, joiden mukaan kohteen käyvän hinnan alaraja on 6.804.000 ja yläraja on 8.580.000 €.

### Linnankatu 23 (Eskelin Pysäköintilaitos) osakesarjat

Kaupan kohteena on Eskelin Pysäköintilaitos -nimisen yhtiön (y-tunnus 0681979-7) alla mainitut osakkeet, jotka oikeuttavat alla mainittujen huoneistojen hallintaan (yhtiöjärjestyksen mukainen lattiapinta-ala ilmoitettu suluissa). Kaupan kohteena olevat osakkeet siirtyvät Ostajalle kaikkine oikeuksineen ja velvollisuuksineen.

- Osakkeet nrot 1-6100: huoneisto nro 1, liiketila (610,0 m<sup>2</sup>)
- Osakkeet nrot 6101 – 13045: huoneisto nro 2, varasto ja 9 rasiteautopaikka (694,5 m<sup>2</sup>)
- Osakkeet nrot 13046 – 16830: huoneisto nro 3, liiketila (378,5)
- Osakkeet nrot 16831 – 17920: parvi (yhtiöjärjestyksessä ei huoneistonumeroa) (109,0 m<sup>2</sup>)
- Osakkeet nrot 17921-20800: huoneisto nro 4, opetustila (288,0 m<sup>2</sup>)
- Osakkeet nrot 20801-28330: huoneisto nro 5, toimisto (753,0 m<sup>2</sup>)
- Osakkeet nrot 28331-38040: huoneisto nro 6, toimisto (971,0 m<sup>2</sup>)
- Osakkeet nrot 38041-47700: huoneisto nro 7, toimisto (966,0 m<sup>2</sup>)
- Osakkeet nrot 47701-56335, huoneisto nro 8, toimisto (863,5 m<sup>2</sup>)
- Osakkeet nrot 56336-65025, huoneisto nro 9, toimisto (869,0 m<sup>2</sup>)
- Osakkeet nrot 65026-68625, huoneisto nro 10, keittiö ja muut tilat (360,0m<sup>2</sup>)

Kohteessa sijaitsevia kaupungin omistamia pysäköintipaikkojen hallintaan oikeuttavia osakkeita ei tällä kaupalla myydä.

Kauppahinta 6.000.000 euroa vastaa kohteen käypää arvoa. Myyjä on teettänyt kohteen luovuttamista varten kaksi ulkopuolista kiinteistöarviolausuntoa, joiden mukaan kohteen käyvän hinnan alaraja on 5.364.000 € ja yläraja on 6.600.000 €.

### Linnankatu 23 (Eskelin Pysäköintilaitoksen tontti)

Kaupan kohteena on Turun kaupungin VII (7.) kaupunginosan korttelin 8 tontti 6, pinta-ala 3575 m<sup>2</sup>, kiinteistötunnus 853-7-8-6. Kaupan kohteena oleva tontti on 31.10.1986 hyväksytyn ja 8.11.1986 voimaan tulleen asemakaavan mukaista yleisten pysäköintilaitosten korttelialuetta. Korttelialueelle on rakennettava vähintään 400 autopaikkaa, joista 72 on osoitettava korttelialueen liike- ja toimistotiloja varten. Autopaikoista saa enintään puolet osoittaa lähikortteleiden tarpeisiin. Korttelialueelle saa sijoittaa em. autopaikkojen lisäksi myös liike- ja toimistotiloja sekä tiloja moottoriajoneuvojen huoltoasemaa varten 7200 kerrosalaneliometriä. Korttelialueelle saa rakentaa kaksi maanalaista kellari-kerrosta. Kaavamerkintä LPY-1, kerrosnumero IV-V, V ja VI.

Åbo stad	§	Sammanträdet datum	Ärende nr	4
Kaupunginhallitus	424	03.11.2014	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	600	05.11.2014	1	
Kaupunginhallitus	434	10.11.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	167	17.11.2014	9	

Kaupan kohde on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella 31.5.2037 saakka Eskelin Pysäköintitalo Oy:lle. Myynnin ehtona on, että Ostaja ostaa myös Eskelin Pysäköintilaitos Oy:n em. osakkeet.

Kauppahinta 2.800.000 euron vastaa tontin käypää arvoa. Myyjä on teettänyt kohteen luovuttamista varten tontista kaksi ulkopuolista kiinteistöarviolausuntoa, joiden mukaan kohteen käyvän hinnan alaraja on 2.394.000 € ja yläraja on 2.937.000.

### Linnankatu 55

Kaupan kohteena on Asunto Oy Linnanrinne -nimisen yhtiön (y-tunnus 0217719-2) osakkeet 1-20.000, jotka oikeuttavat rakennuksessa 1 sijaitsevan huoneiston 1 (konttorihuoneisto ja sen kellaritila) hallintaan. Kaupan kohteena olevien osakkeiden yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala on 3441m<sup>2</sup> konttorihuoneiston osalta ja kellarin osalta 1008m<sup>2</sup>. Kaupan kohteena olevat osakkeet siirtyvät Ostajalle kaikkine oikeuksineen ja velvollisuuksineen.

Kohteen velaton kauppahinta 2.300.000 euroa vastaa kohteen käypää arvoa. Myyjä on teettänyt kohteen luovuttamista varten kaksi ulkopuolista kiinteistöarviolausuntoa, joiden mukaan kohteen käyvän hinnan alaraja on 1.647.000 € ja yläraja on 2.497.000 €.

Kauppahinnasta vähennetään kaupantekohetkellä osakkeisiin kohdistuva yhtiölaina 857.317,36 € (31.12.2013). TTK:n tarjouksen mukaan Yhtiö ostaa kiinteistön joko itselleen tai määräämälleen taholle.

Kohde on ollut pitkään kaupungin aktiivisten myyntikohteiden listalla. Kaupungin vastikekerroin Linnankatu 55 toimistotilojen osalta on 1,1 ja kaupungin on mahdollista käyttää yhtiössä omistusosuutensa 14,73 % mukaista päätösvaltaa.

### Puutarhakatu 14

Kaupan kohteena on Kiinteistö Oy Turun Puutarhakatu 14 -nimisen yhtiön (y-tunnus 0220514-9) alla mainitut osakkeet, jotka oikeuttavat alla mainittujen huoneistojen hallintaan (yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala ilmoitettu sulussa). Kaupan kohteena olevat osakkeet siirtyvät Ostajalle kaikkine oikeuksineen ja velvollisuuksineen.

- Osakkeet nrot 209083-219132: liikehuoneisto 3 (67 m2)
- Osakkeet nrot 219133-249812: liikehuoneisto 4 (185,5 m2)
- Osakkeet nrot 249813-254032: edelliseen liittyvä varasto nro 2 (53 m2)
- Osakkeet nrot 254033-290382: toimistihuoneisto 1 (291 m2), johon liittyy yksi (1) vuokravapaa katettu autopaikka
- Osakkeet nrot 290383-308062: toimistuhuoneisto 2 (136 m2), johon liittyy yksi (1) vuokravapaa katettu autopaikka
- Osakkeet nrot 308063-335812: toimistuhuoneisto 3 (213,5 m2), johon liittyy kaksi (2) vuokravapaata katettua autopaikkaa
- Osakkeet nrot 335813-373252: toimistuhuoneisto 4 (288 m2), johon liittyy kolme (3) vuokravapaata katettua autopaikkaa
- Osakkeet nrot 373253-407002: toimistuhuoneisto 5 (274 m2), johon liittyy yksi (1) vuokravapaa katettu autopaikka

Åbo stad	§	Sammanträdetets datum	Ärende nr	5
Kaupunginhallitus	424	03.11.2014	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	600	05.11.2014	1	
Kaupunginhallitus	434	10.11.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	167	17.11.2014	9	

- Osakkeet nrot 407003-445612: toimistohuoneisto 6 (297 m<sup>2</sup>), johon liittyy kolme (3) vuokravapaata katettua autopaikkaa
- Osakkeet nrot 445613-475252: toimistohuoneisto 7 (228 m<sup>2</sup>), johon liittyy kaksi (2) vuokravapaata katettua autopaikkaa
- Osakkeet nrot 475253-495012: toimistohuoneisto 8 (152 m<sup>2</sup>), johon liittyy kaksi (2) vuokravapaata katettua autopaikkaa
- Osakkeet nrot 495031-617112: toimistohuoneisto 9 (982 m<sup>2</sup>), johon liittyy kolme (3) vuokravapaata katettua autopaikkaa
- Osakkeet nrot 617113-684612: toimistohuoneisto 10 (559 m<sup>2</sup>), johon liittyy kaksi (2) vuokravapaata katettua autopaikkaa
- Osakkeet nrot 684613-730432: toimistohuoneisto 11 (352,5 m<sup>2</sup>), johon liittyy neljä (4) vuokravapaata katettua autopaikkaa

Kohteen velaton kauppahinta 2.600.000 euroa vastaa kohteen käypää arvoa. Myyjä on teettänyt kohteen luovuttamista varten kaksi ulkopuolista kiinteistöarviolausuntoa, joiden mukaan kohteen käyvän hinnan alaraja on 1.602.000 € ja yläraja on 2.684.000 €.

Kauppahinnasta vähennetään kaupantekohetkellä osakkeisiin kohdistuva yhtiölaina 69.494,08 € (31.12.2013).

Puutarhakatu 14 kiinteistössä kaupungin vastikekerroin on valtaosassa huoneistoja 1,35 ja liikehuoneistoissa jopa 2. Yhtiöjärjestykseen on kirjattu, että yhtiössä noudatetaan kokonaan asunto-osakeyhtiölakia. Yhtiökokouksissa on siten käytössä äänioikeusrajoitus, jolloin yhden osakkeenomistajan äänimäärä on enintään viidesosa kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä. Turun kaupunki omistaa yhtiöstä 66,59 %, mutta kaupungin äänivalta on yhtiöjärjestyksellä rajattu enintään 20 %:iin.

### **Vanha Littoistentie 12 (ent. työkeskus)**

Kaupan kohteena on Turun kaupungin Itäharjun kaupunginosan korttelin 30 tontti 13, pinta-ala 5922 m<sup>2</sup>, kiinteistötunnus 853-12-30-13, sekä sillä sijaitsevat rakennukset. Kaupan kohteella sijaitsee toimisto- ja hallintorakennus, teollisuusrakennus sekä asuinrakennus. Kaupungin oma käyttö kohteessa on päättynyt, mutta kohteen ylläpitokustannukset ovat kaupungille edelleen 125.537 € vuodessa.

Kaupan kohteena oleva alue on 24.4.1993 lainvoiman saaneen asemakaavan mukaista liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (KTY). Korttelialueelle ei saa sijoittaa automarket-tyyppistä suurmyymälää. Kaavamerkintä KTY, e=2,0 m 30%, kerrosluku VI.

Kauppahinta 1.500.000 euroa vastaa kiinteistön käypää arvoa. Kauppahinta perustuu tontin rakennusoikeuteen. Kauppahinta ei perustu tontilla sijaitseviin rakennuksiin eikä niiden pinta-alaan. Myyjä on teettänyt kohteen luovuttamista varten kolme ulkopuolista kiinteistöarviolausuntoa, joiden mukaan kohteen käyvän hinnan alaraja on 1.275.000 € ja yläraja on 2.200.000 €.

### **Lemminkäisenkatu 22**

Åbo stad	§	Sammanträdetets datum	Ärende nr	6
Kaupunginhallitus	424	03.11.2014	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	600	05.11.2014	1	
Kaupunginhallitus	434	10.11.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	167	17.11.2014	9	

Kaupan kohteena on Turun kaupungin Kupittaaan kaupunginosan korttelin 1 tontti 22, pinta-ala 2207 m<sup>2</sup>, kiinteistötunnus 853-21-1-22. Kaupan kohteena oleva tontti on 5.12.1991 hyväksytyn ja 28.12.1991 voimaan tulleen asema-kaavan mukaista liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolla voidaan harjoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuustoimintaa sekä tutkimus- ja opetustoimintaa (K-1). Korttelialueelle saa rakentaa kaksi maanalaista kellarikerrosta, joihin saa sijoittaa väestönsuojia, pysäköintitiloja, huoltoliikenneväyliä ja yhdyskuntateknisen huollon johtotiloja. Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin liike- ja toimistotilojen kerrosalan 75 m<sup>2</sup> kohti sekä yksi kutakin opetus- ja tutkimustilojen kerrosalan 125 m<sup>2</sup> kohti. Osa autopaikoista saadaan osoittaa korttelista 44/I. Kaavamerkintä K-1, rakennusoikeus 9000 k-m<sup>2</sup>, kerrosluku VI½.

Kaupan kohde on ollut vuokrattuna pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella 30.9.2014 saakka Kiinteistö Oy Turun Lemminkäisenkatu 22:lle. Kohteella sijaitsee vuokramiehen omistama rakennus, jonka purkuvelvollisuus vuokra-kauden päättyessä on Kiinteistö Oy Turun Lemminkäisenkatu 22:lla.

Kauppahinta 2.250.000 euroa vastaa tontin käypää arvoa. Myyjä on teettänyt kohteen luovuttamista varten kaksi ulkopuolista kiinteistöarviolausuntoa, joiden mukaan kohteen käyvän hinnan alaraja on 675.000 € ja yläraja on 1.320.000 €.

### **Lemminkäisenkatu 28 (Koneteknologiakeskus)**

Kaupan kohteena on Turun kaupungin Kupittaaan kaupunginosan korttelin 2 tontti 34, pinta-ala 3946 m<sup>2</sup>, kiinteistötunnus 853-21-2-34 sekä sillä sijaitseva vuonna 1959 rakennettu ja vuonna 2004 peruskorjattu ja laajennettu bruttoalaltaan noin 3900 m<sup>2</sup>:n ja huoneistoalaltaan noin 3322 m<sup>2</sup>:n suuruinen oppilaitosrakennus, "Koneteknologiakeskus". Kaupan kohteena oleva kiinteistö on 31.5.2005 hyväksytyn ja 23.7.2005 lainvoiman saaneen asemakaavan mukaista opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolla saa harjoittaa myös tuotanto- ja tutkimustoimintaa. Korttelialueella saa asemakaavassa osoitetun enimmäisrakennusoikeuden estämättä rakentaa maanalaista kellaritilaa, johon saa sijoittaa väestönsuojia, pysäköintitiloja sekä yhdyskuntateknisen huollon tiloja. Korttelialueelle tulee järjestää vähintään 18 autopaikkaa. Kaavamerkintä YO-1, e=1,25, kerrosluku IV.

Koneteknologiakeskuksen peruskorjaus on saanut valtiolta tukea seuraavasti: Opetusministeriö on 2.3.2004 tehnyt päätöksen "Turun ammatti-instituutin ja Turun ammattikorkeakoulun teknologian oppimiskeskuksen hanke, valtionosuuden myöntäminen", minkä lisäksi 18.11.2005 päätöksen "Turun ammatti-instituutin ja Turun ammattikorkeakoulun teknologian oppimiskeskus hanke, jälkirahoitteisen valtionosuuden maksaminen". Hanke on aloitettu huhtikuussa 2004 ja se on valmistunut heinäkuussa 2005. Valtionosuuden perusteeksi on aloituskuukauden hintatasoon tarkistettuna hyväksytty 3.858.200 €. Hankkeen valtionosuus on 42 % em. kustannusarviosta eli 1.620.444 €. Päätöksessä ei ole eritelty tiloja ja varustamista. Kaupungin laskelmissa tehty jako tilojen ja varustamisen kesken perustuu valtionosuuden myöntämispäätöksessä 2.3.2014 olleeseen liitteeseen, jossa OPM on todennut valtionosuuden laskennalliset perusteet tiloille ja varustamiselle. Hyväksytyt kustannukset ja valtionosuus on jaettu toimitilojen ja varustamisen kesken seuraavasti:

Åbo stad	§	Sammanträdet datum	Ärende nr	7
Kaupunginhallitus	424	03.11.2014	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	600	05.11.2014	1	
Kaupunginhallitus	434	10.11.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	167	17.11.2014	9	

- Tilat: kustannukset 2.419.367,11 € ja valtionosuus 1.016.134,19 €.
- Varustaminen: kustannukset 1.438.832,89 € ja valtionosuus 604.309,81 €.
- Valtionosuuden ensimmäinen vuosierä on maksettu vuonna 2006.

Opetusministeriön myöntämän valtionosuuden myötä kiinteistön tulee olla oppilaitoskäytössä tuen myöntämistä seuraavan 15 vuoden ajan tai maksettu tuki saatetaan joutua maksamaan kokonaan tai osittain takaisin.

Myyntin ehtona on, että Opetusministeriö antaa ennen kaupan tekemistä Turun kaupungille lausunnon, ettei Opetusministeriö peri annettua valtionosuutta osittain tai kokonaan takaisin omistajamuutoksesta johtuen.

Kauppahinta 3.000.000 euroa vastaa kiinteistön käypää arvoa. Myyjä on teettänyt kohteen luovuttamista varten kaksi ulkopuolista kiinteistöarviolausuntoa, joiden mukaan kohteen käyvän hinnan alaraja on 1.764.000 € ja yläraja on 3.300.000.

### **Kupittaankatu 8 (Kupittaaan paviljonki)**

Kaupan kohteena on Turun kaupungin Kupittaaan puiston alueella kiinteistöllä 853-514-2-0 sijaitseva noin 398 k-m<sup>2</sup> suuruinen paviljonkirakennus. Paviljonkirakennus sijaitsee 3.8.2002 voimaan tullessa asemakaavassa puistoksi (VP-1/s.) kaavoitetulla alueella. Virkistystoimintaa ja uimalaa palvelevien huolto-, kahvila- ja ravintolarakennusten rakentaminen on sallittu erikseen osoitetuille rakennusaloille. Alueen rakennelmien tulee sopeutua historiallisen puiston luonteeseen. Alueen ympäristö säilytetään.

Paviljonkirakennuksen tarvitsema, kartalla M 181 / 17.6.2014 osoitettu noin 684 m<sup>2</sup>:n suuruinen maa-alue vuokrataan 3.980 euron perusvuosivuokrasta 31.12.2045 saakka rakennuksen ostajalle. Vuosivuokra on määritetty 5 % mukaan vuokra-alueen pääoma-arvosta.

Kauppahinta 500.000 euroa vastaa rakennuksen käypää arvoa ja maanvuokran perusteena oleva pääoma-arvo 79.600 euroa alueen käypää hintatasoa. Myyjä on teettänyt kohteen luovuttamista varten kaksi ulkopuolista kiinteistöarviolausuntoa, joiden mukaan kohteen käyvän hinnan alaraja on 416.500 € ja yläraja on 594.000 €.

Taulukko 1. Myytävien kohteiden myyntihinnat ja -voitot

<b>Åbo stad</b>	§	Sammanträdetets datum	Ärende nr	8
Kaupunginhallitus	424	03.11.2014	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	600	05.11.2014	1	
Kaupunginhallitus	434	10.11.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	167	17.11.2014	9	

	Kirjanpitoarvo 31.12.2014 €	Velkaosuus 31.12.2013	Velaton myyntihinta €	Myyntivoitto €
<b>Puutarhakatu 1</b>	3 603 081	-	4 400 000	796 919
<b>Puolalankatu 5</b>	6 759 358	-	8 200 000	1 440 642
<b>Eskeli</b>	688 592	-	6 000 000	5 311 408
<b>Eskelin tontti</b>	0		2 800 000	2 800 000
<b>Eskelin peruskorjaukset</b>				
<b>Puutarhakatu 14</b>	878 782	69 404	2 600 000	1 651 814
<b>Linnankatu 55</b>	354 689	857 317	2 300 000	1 087 993
<b>Kupittaaan Paviljonki</b>	369 638		500 000	130 362
<b>Koneteknologiakeskus</b>	1 850 590		3 000 000	1 149 410
<b>Vanha työkeskus, Vanha Littoistentie</b>	136 093		1 500 000	1 363 907
<b>Lemminkäisenkatu 22 (tontti)</b>	0		2 250 000	2 250 000
	<b>14 640 823</b>	<b>926 721</b>	<b>33 550 000</b>	<b>17 982 456</b>

### Järjestelyyn liittyvät vuokrasopimukset

Kaupunki vuokraa osan myymistään tiloista käyttöönsä eri pituisilla vuokrasopimuksilla (liitteet 12-16).

Puutarhakatu 1, Puolalankatu 5 kuuluvat kaupungin toimistoverkkokokonaisuuteen ja vuokrataan kahdeksan vuoden määräaikaisilla vuokrasopimuksilla kaupungin käyttöön.

Linnankatu 23 (Eskelin Pysäköintilaitos Oy) sijaitsevat kaupungin toiminnot ovat enimmäkseen asiakaspalvelua ja poikkeavat siten luonteeltaan muista toimistoverkon kohteista. Tiloihin tulee tehdä uuden omistajan toimesta käyttäjälähtöisiä korjaus- ja muutostöitä kaupunginvaltuuston hyväksymän hankesuunnitelman mukaisesti sisätilojen osalta enintään noin 3,5 M€:lla ja julkisivujen osalta enintään noin miljoonalla eurolla. Korjaus- ja muutostyöt on toiminnan kannalta tarkoituksenmukaista toteuttaa vuoden 2015 kuluessa siten, että kaupunki myöntää kiinteistöjärjestelyn yhteydessä TTK:lle muutostöiden kustannusarviota vastaavasti VVK-lainaa 50 % (2,25 M€). Kohteeseen laaditaan 20 vuoden määräaikainen vuokrasopimus.

Puutarhakatu 14:n (Kiinteistö Oy Turun Puutarhakatu 14) ja Linnankatu 55:n (Asunto Oy Linnanrinne) tiloihin tehdään toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset 6 kuukauden irtisanomisajalla ja toiminnot pyritään sijoittamaan niistä muihin kaupungin muihin tiloihin vuoden 2015 kuluessa.

Määräaikaisiin vuokrasopimuksiin laaditaan kohdekohtaiset 3 - 5 vuoden jatko-optiot, jotka vuokralainen voi halutessaan käyttää yksipuolisesti.

Kaikki tehtävät vuokrasopimukset ovat luonteeltaan kokonaisvuokrasopimuksia. Vuokra sisältää pääomakustannukset, pääoman erilliskustannukset (esim. kiinteistöveron ja kiinteistövakuutuksen) sekä kiinteistönhoito- ja ylläpitopalveluista, peruskorjauksista, isännöinnistä, lämmityksestä ja jäähdytyksestä aiheutuvat kulut. Vuokrasopimuksissa kaupungin vastuulle jäävät kohteiden edelleen siivoukuskustannukset sekä vesi- ja sähkömaksut.



Åbo stad	§	Sammanträdets datum	Ärende nr	9
Kaupunginhallitus	424	03.11.2014	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	600	05.11.2014	1	
Kaupunginhallitus	434	10.11.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	167	17.11.2014	9	

Vuokrat on määritelty kaupunginvaltuuston hyväksymän (Kv 28.4.2014) uuden sisäisen vuokrajärjestelmän mukaisesti siten, että toimialojen nykyinen kokonaisvuokrataso ei muutu järjestelyn seurauksena.

Taulukko 2. Vuokraukset

<u>Kohteen nimi</u>	<u>Vuokrattava pinta-ala</u>	<u>Vuokra €/v</u>	<u>Vuokrakauden pituus (vuotta)</u>	<u>Option pituus (vuotta)</u>
<u>Puutarhakatu 1</u>	4 527	512 280	8	3
<u>Puolalankatu 5</u>	10 090	1 124 832	8	3
<u>Linnankatu 23</u>	6 863	798 795	20	5
<u>Linnankatu 55</u>	2 040	215 916	toistaiseksi voimassaoleva	
<u>Puutarhakatu 14, nuorisopalvelut</u>	442	51 552	toistaiseksi voimassaoleva	
<u>Puutarhakatu 14, opetustoimi</u>	2 080	242 856	toistaiseksi voimassaoleva	
<u>Puutarhakatu 14, varhaiskasvatus</u>	440	51 372	toistaiseksi voimassaoleva	
<u>Yhteensä</u>	26 481	2 997 603		

### Koneteknologian koulutuskeskus

Koneteknologiakeskus Turku Oy on Turun kaupungin 69,41 % omistama yhtiö, joka myy koulutuspalveluitaan mm. Turun kaupungille, Turun ammattikorkeakoulu Oy:lle ja alueen teollisuudelle. Yhtiö toimii kaupungin omistamassa kiinteistössä, joka on peruskorjattu nykyistä toimintaansa varten vuonna 2005.

Kokonaisjärjestelyn osana Koneteknologia Oy tekee kiinteistön ostavan Turun Teknologia kiinteistöt Oy:n kanssa määräaikaisen 10 vuoden vuokrasopimuksen, jonka vuokrataso on nykyistä vuokraa 20 % alhaisempi. Tämä turvaa ostajalle vakaan kassavirran ja toisaalta edesauttaa Koneteknologia Turku Oy:n toimintaedellytyksiä tai alentaa vastaavasti kaupungin Sivistystoimialan käytötkustannuksia.

### Järjestelyyn liittyvä Turun Teknologia kiinteistöt Oy:n rahoitus

Turun Teknologia kiinteistöt Oy:n on tarkoitus rahoittaa järjestely ostajan liikkeelle laskemalla suunnatulla vaihtovelkakirjalainalla (VVK-laina), jonka pääoma on 14,45 M€, korko 6 % vuodessa ja laina-aika 25 vuotta. Lainaehtojen mukaan liikkeelle laskettava velka on koron ja pääoman takaisinmaksun osalta huonoimmassa etuoikeusasemassa oleva velka suhteessa velallisen nykyisiin tai myöhempisiin korollisiin velkoihin. Velan koron maksaminen edellyttää, että koron maksuhetkellä kaikkien paremmalla koronmaksuoikeudella olevien velkojen erääntyneet korot on maksettu.

Åbo stad	§	Sammanträdetets datum	Ärende nr	10
Kaupunginhallitus	424	03.11.2014	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	600	05.11.2014	1	
Kaupunginhallitus	434	10.11.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	167	17.11.2014	9	

Sijoitus on riskiasemaltaan hyvin lähellä oman pääoman ehtoista sijoitusta varsinaisen osakeomistuksen pysyessä muuttamattomana. Mikäli Yhtiön liikevoitto ei riitä rahoituskustannusten kattamiseen, jäävät vaihtovelkakirjalainojen korot ensimmäisenä maksamatta.

Taulukko 3. Vaihtovelkakirjalainojen periaatteellinen muodostumisperuste

	Velaton myyntihinta €	VVK-lainat
<b>Puutarhakatu 1</b>	4 400 000	2 200 000
<b>Puolalankatu 5</b>	8 200 000	4 100 000
<b>Eskeli</b>	6 000 000	3 000 000
<b>Eskelin peruskorjaus</b>		2 250 000
<b>Eskelin tontti</b>	2 800 000	1 400 000
<b>Koneteknologiakeskus</b>	3 000 000	1 500 000
<b>Yhteensä</b>	24 400 000	14 450 000

Ehdoiltaan nyt myönnettävä laina on takaisin maksun suhteen erilainen kuin yhtiön perustamisen yhteydessä liikkeelle lasketut vaihtovelkakirjalainat siten, että laina on lyhennysohjelmallinen. Lainan lyhennys alkaa kymmenen vuoden kuluttua lainan nostosta, minkä jälkeen laina kuuletetaan kokonaisuudessaan tasalyhennyksin laina-ajan loppuun mennessä 15 vuoden kuluessa. Kokonaisuudessaan laina-aika olisi siten 25 vuotta. Kyseinen laina suunnataan vain Turun kaupungille. Lainajärjestelyjen hyväksyminen edellyttää TTK Oy:n yhtiökokouksen päätöstä.

Kyseisen lainajärjestelyn jälkeen kaupungin kaikki antolainat Yhtiölle ovat yhteensä 53,1 € (VVK lainapääoma 43,1 M€ ja Junior-laina 10,0 M€). Yhtiö on ilmoittanut pyrkivänsä osana kiinteistöjärjestelyjä maksamaan takaisin kaupungin aiemmin myöntämän 10 M€:n junior-lainan vuoden 2015 kuluessa, jolloin kaupungin kokonaislainasaatavaksi jäisi 43,1 M€, kun se tällä hetkellä on 38.65 M€.

### Järjestelyn taloudellinen kokonaistarkastelu

#### Järjestelyn tulos- ja rahoituslaskelmavaikutukset

Tarkastelun kohteena ennen järjestelyä ja sen jälkeen ovat ainoastaan kaupungin kannalta ulkoiset tulot ja menot. Sisäiset tulot ja menot eliminoituvat kaupungin tuloslaskelmassa, eivätkä siten vaikuta kaupungin ulkoisiin rahavirtoihin. Myytävän kokonaisuuden velaton kauppahinta on 33,55 milj. euroa ja myyntihinta velkaosuuden vähentämisen jälkeen 32,6 milj. euroa, josta 14,45 milj. euroa rahoitetaan ostajan liikkeelle laskemalla vaihtovelkakirjalainalla. Tämän vuoksi järjestelyn vaikutus rahoituslaskelman rahavarojen muutokseen tulee olemaan noin 18,2 milj. euroa positiivinen. Kertaluontoisena tulona vuoden 2014 tilinpäätökseen realisoituu satunnaisena tulona noin 18,0 miljoonan euron myyntivoitto.

Åbo stad	§	Sammanträdetets datum	Ärende nr	11
Kaupunginhallitus	424	03.11.2014	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	600	05.11.2014	1	
Kaupunginhallitus	434	10.11.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	167	17.11.2014	9	

Tuloslaskelmavaikutukset realisoituvat pääsääntöisesti siten, että osa ulkoisista menoista vähenee (mm. kiinteistöalimateriaaliostot, palvelujen ostot) ja korvautuu lisääntyvällä ulkoisella vuokralla. Lisäksi suoraan omistettujen kohteiden osalta poistoja ei tehdä enää kirjanpidossa.

Osa lisääntyvästä ulkoisesta vuokratulusta kompensoituu rahoitustulona, koska 14,5 milj. euroa takaisinvuokrattavien kohteiden kauppahinnasta rahoitetaan ostajan liikkeelle laskemalla vaihtovelkakirjalla, josta saatava korkotulo on kuusi (6) prosenttia vuodessa. Tämä näkyy tuloslaskelmassa lisääntyvänä rahoitustulona (noin 900.000 euroa) parantaen vuosikatetta. Lisäksi oletetaan, että muulla vapautuvalla pääomalla (18,2 milj. euroa) vähennetään kaupungin velkaantumista ja siitä saatava korkohyöty lasketaan velan vaihtoehtoiskustannuksesta. Korkotason alhaisuudesta johtuen tämän vapautuvan pääoman hyödyksi on arvioitu vain 1 % vuodessa eli noin 200.000 euroa.

### **Yhteenveto järjestelyn taloudellisista vaikutuksista**

Yhteenvedossa on tarkasteltu yksinomaan kaupan kohteena olevan kiinteistökannan vaikutusta kaupungin tunnuslukuihin.

Vuonna 2014 ennen järjestelyä: Myytävä kokonaisuus aiheuttaa kaupungille tällä hetkellä noin -1,7 M€ alijäämän toiminta- ja vuosikatteeseen sekä poistojen jälkeen noin -2,3 M€ alijäämän tilikauden tuloksen.

Vuonna 2014 järjestelyn jälkeen: Toiminta ja vuosikatteen säilyvät samana kuin edellä, mutta järjestelyn myyntivoitto (satunnainen tulo) 18,0 M€ vaikuttaa tilikauden tulokseen 15,7 M€ positiivisesti.

Vuonna 2015: Toimintakate heikkenee noin ulkoisten vuokratulujen kasvun myötä, mutta vuosikatetta parantaa VVK-lainan ja vapautuvan pääoman korkotulosta johtuva noin miljoonan euron rahoitustulo. Tilikauden tulos vastavasti pysyy vuoden 2014 tasolla.

Vuonna 2016: Toimintakate paranee, mikä johtuu kohteiden Linnakatu 55 ja Puutarhakatu 14 luopumisesta vuoden 2016 alusta. Vuosikate ja tilikauden tulos ovat vuositasolla noin 560.000 € parempia kuin ennen järjestelyä vuonna 2014.

### **Järjestelyn vaikutukset kaupungin pitkäaikaisiin vuokravastuisiin**

Koska osa kohteista vuokrataan takaisin kaupungin käyttöön pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla, lisääntyy kaupungin pitkäaikainen vuokravastuu yhteensä noin 36,1 miljoonaa euroa. Pitkäaikainen vuokravastuu ei näy suoraan kaupungin taseessa, vaan se lisätään taseen liitetietoihin. Luonteeltaan pitkäaikainen vuokravastuu vastaa kuitenkin pitkäaikaista taloudellista sitoumusta eli käytännössä pitkäaikaista lyhennysohjelmallista lainaa. Vuokravastuu laskeaan ainoastaan määräaikaista pitkäaikaista sopimuksista, ei toistaiseksi voimassaolevista vuokrasopimuksista, jotka ovat irtisanottavissa alle vuoden irtisanomisajalla.

### **Järjestelyn taloudellisista hyödyistä ja riskien siirrosta**

Åbo stad	§	Sammanträdetets datum	Ärende nr	12
Kaupunginhallitus	424	03.11.2014	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	600	05.11.2014	1	
Kaupunginhallitus	434	10.11.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	167	17.11.2014	9	

Koska osa kohteista myydään ja vuokrataan takaisin, siirtyy vastuu kohteiden ylläpidosta ja kiinteistöjen omistamiseen liittyvistä riskeistä ostajayhtiölle. Kiinteistötoimialan solmimat konsernin sisäiset sopimukset mm. kiinteistönhuollosta ja vuosikorjauksista irtisanotaan ja/tai supistetaan myytävien kohteiden osalta. Ostosopimusta tullaan Arkea Oy:n kohdalla vähentämään vuositason Kiinteistöliikelaitoksen tilapalveluiden mukaan noin 150.000 eurolla.

Myytävien kohteiden kiinteistöriskin siirto ostajalle hinnoitellaan pääsääntöisesti joko maksettavassa vuokratassavirrassa (tuottovaatimuksen riskipremiona) tai kohteen kauppahinnassa. Nyt tehtävässä järjestelyssä ulos maksettavat vuokrat ovat laskettu vastaamaan sisäisen vuokran määrää uuden vuokranmääräytymismallin mukaisesti (7 prosentin tuottovaatimus kohteen nykyhinnalle), mikä sisältää myös varauksen tuleviin perus- ja ylläpitokorjauksiin. Kohteiden vuokrat sisältävät preemion kiinteistöriskin siirrosta ostajalle, minkä vuoksi kauppahinnat ovat muodostuneet pääsääntöisesti maksettavaan ulkoiseen vuokraan, vuokrasopimusten pituuteen ja kohteen jäännösarvoon perustuen. Kokonaisuudesta tarjottu kauppahinta on 33.550.000 M€, mikä vastaa omistajan teettämien arviokirjojen käypää arvoa siten, että käyvä kauppahinnan alaraja on 25.334.500 € ja yläaraja on 35.442.000 €.

Järjestelyn muut mahdolliset hyödyt realisoituvat vasta siinä vaiheessa jos/kun kaupunki pystyy tehostamaan tilankäyttöään ja luopumaan edelleen osasta kohteita vuokra-ajan loputtua (määräaikaisten sopimusten päättäminen) tai lopettamaan toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia. Osa taloudellisista hyödyistä realisoituu jo vuoden 2016 alusta lähtien, kun kohteet Linnankatu 55 ja Puutarhakatu 14 irtisanotaan, kaupunki tehostaa tilankäyttöään ja sijoittaa kyseisten kohteiden toiminnot kaupungin muihin tiloihin. Järjestelyn taloudellinen hyöty heikkenee siinä tapauksessa, jos kaupunki joutuu jatkamaan kohteiden vuokrausta merkittävästi pidemmälle ajanjaksolle, eikä pysty vastaavasti tehostamaan tilankäyttöään.

Taloudellista hyötyä tulisi realisoitua myös siten, että kaupunki pystyy siirtämään merkittävän osan kohteiden peruskorjausvastuuta (korjausvelkaa) ostajalle, joka sitoutuu pitämään kohteet vuokrasopimuksen määrittämässä kunnossa ja laatussa.

Ostaja (vuokranantaja) sitoutuu vuokrasopimuksen mukaan pitämään kohteet kunnossa vastaten tarvittavista korjauksista. Korjauksista ei vuokranantajan kanssa laadita erillistä korjausten mitoitus- ja ajoitusuunnitelmaa vaan vuokrasopimuksessa sitoudutaan ylläpitämään mm. sopimuksessa määritellyt tarkoituksenmukaiset sisäilmasto-olosuhteet. Vuokrasopimuksessa ei vuokranantajaa edellytetä tekemään sopimuskaudella peruskorjauksia vaan ylläpitämään kohteiden kuntoa tarvittavin toimenpitein.

Vuokrankaudella tehtävien korjausten tarkkaa euromäärää on vaikea arvioida tarkkaan. Kohteesta laaditut arviokirjat esittävät kohteiden sopimuskauden korjaustarpeiksi noin 3,6 - 3,7 M€. Kaupungin omien arvioiden mukaan viiden toimistokohteen korjausvelka on tällä hetkellä noin 6 M€ ja kasvaa vuokrasopimuskaudella noin miljoona euroa vuosittain ollen sopimuskauden lopussa noin 14 M€. Mikäli kohteiden omistusta jatkettaisiin ja toimittaisiin niissä pitkällä aikavälillä, olisivat seuraavien kahdeksan vuoden korjaustarpeet kaupungin arvioiden mukaan noin 15 – 22 M€:n tasolla.

Åbo stad	§	Sammanträdets datum	Ärende nr	13
Kaupunginhallitus	424	03.11.2014	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	600	05.11.2014	1	
Kaupunginhallitus	434	10.11.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	167	17.11.2014	9	

### Taloudelliset vaikutukset Kiinteistöliikelaitoksen näkökulmasta

Myyneistä aiheutuu Kiinteistöliikelaitokselle vuonna 2014 yhteensä 32.623.279 € myyntitulo ja 17.982.455 € myyntivoitto. Myytävän käyttöomaisuuden kirjanpitoarvot 14.640.824 € poistuvat Kiinteistöliikelaitoksen taseen vastaavalta puolelta ja tilalle tulee vastaavalle puolelle saamiset -kohtaan käyttöomaisuudesta saatava myyntitulo ja vastattavaa puolelle tilikauden ylijäämään käyttöomaisuudesta saatava myyntivoitto. Järjestelystä aiheutuvat muutokset on huomioitu Kiinteistöliikelaitoksen vuoden 2014 talousarviossa.

Myyneistä ja uuden omistajan tiloihin vuokralaiseksi jääminen aiheuttaa Kiinteistöliikelaitokselle vuonna 2015 käyttökateen (suunnitteluluku) 2.218.000 € alenemisen, poistojen 852.000 € alenemisen ja peruspääomasta maksettavan korvauksen 764.000 € alenemisen. Käyttökateen aleneminen johtuu pääasiassa uusien ulos maksettavien vuokrien ja poistuvien palvelujen ostojen nettovaikutuksesta. Muutokset on huomioitu Kiinteistöliikelaitoksen talousarvioesityksessä 2015. Eskelin Pysäköintilaitoksen tontin myynnistä aiheutuvia sisäisten maanvuokratulojen 139.865 € menetystä ei ole huomioitu Kiinteistöliikelaitoksen talousarvioesityksessä. Eskelin Pysäköintilaitoksen tontin myynti huomioiden Kiinteistöliikelaitoksen myyntien johdosta tapahtuva käyttökateen aleneminen vuonna 2015 on 2.358.000 €. Vuoden 2016 osalta tilanne muuttuu 561.696 € positiivisemmaksi ulkoisten vuokramenojen vähetessä.

### Yhteenveto

Talousarviossa kaupunginvaltuuston asettama sitova myyntitavoite vuodelle 2014 on 52,9 M€. Tämä tavoite ei toteudu ilman esitettyä järjestelyä, mikä lisää vastaavasti kuluvan vuoden alijäämää ja lainoitustarvetta.

Esitetty järjestely täyttää uudistamisohjelmassa (Kv 17.06.2013 §127) välillisen omistamisen järjestelyille asetetut ehdot:

- järjestely vapauttaa pääomaa vähintään 50 % kunkin myytävän kohteen myyntihinnasta,
- yhtiö- tai rahastosijoitukselle saadaan vähintään 6 - 7 %:n tuotto,
- valittavan mallin tulee olla verotuksellisesti tehokas ja
- kiinteistöriski siirtyy uudelle omistajalle.

Kohteista saatavaa 33,55 M€ velaton kauppahinta on markkinahinta, joka on linjassa kohteista teetettyjen ulkopuolisten arviolausuntojen kanssa, sijoittuen pääasiassa arviokirjoissa esitettyjen hintahaarukoiden ylälaitaan.

Järjestely lisää kaupungin antolainausta Turun TeknologiaKiinteistöt Oy:lle, kaupan yhteydessä annettavan 14,45 M€:n vaihtovelkakirjalainan myötä. Omistusosuus yhtiössä ei kasva järjestelyssä.

Järjestely tuo kaupungille 18,0 M€ myyntivoiton, mikä parantaa vuoden 2014 tuloslaskelmaa 15,2 M€. Toteutumivuoden jälkeen järjestely on tuloslaskelmavaikutuksiltaan melko neutraali, mutta tilikauden tulos paranee vuodesta

Åbo stad	§	Sammanträdetets datum	Ärende nr	14
Kaupunginhallitus	424	03.11.2014	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	600	05.11.2014	1	
Kaupunginhallitus	434	10.11.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	167	17.11.2014	9	

---

2016 lähtien noin 560.000 € vuodessa. Kaupungin tase kevenee järjestelyssä pysyvästi 14,5 M€:lla.

Myytäviksi esitettävät viisi toimistokohdetta ovat osa kaupungin toimistoverkkokokonaisuutta. Toimistokohteisiin laadittavat vuokrasopimukset mahdollistavat kaupungin hallinnon tilankäytön vähentämisen jo vuoden 2015 kuluessa, sillä Puutarhakatu 14:n ja Linnankatu 55:n vuokrasopimukset ovat irtisanottavissa 6 kuukauden irtisanomisajalla. Puutarhakatu 1:een ja Puolalankatu 5:een tehtäviksi esitettävät määräaikaiset vuokrasopimukset loppuvat 31.12.2022. Näissäkin kohteissa on tarkoitus tehdä tilankäytön tehostamista jo määräaikaisella vuokrasopimuskaudella.

Turun kaupungin koko hallinnon pitkän aikavälin tilaratkaisun valmistelussa edetään tarveselvitys ja hankesuunnitteluohjeiden mukaisesti. Tarveselvitys on tarkoitus käynnistää vuoden 2015 aikana. Hankesuunnitelman valmistelu eri vaihtoehtojen vertailun osalta ajoittuisi vuosille 2016 - 2017.

Liite 1	Kauppakirjaluonnos Puutarhakatu1
Liite 2	Kauppakirjaluonnos Puolalankatu 5
Liite 3	Kauppakirjaluonnos Linnankatu 23 (Eskeli)
Liite 4	Kauppakirjaluonnos Linnankatu 23 (tontti)
Liite 5	Kauppakirjaluonnos Linnankatu 55
Liite 6	Kauppakirjaluonnos Puutarhakatu 14
Liite 7	Kauppakirjaluonnos Vanha Littoistentie 12
Liite 8	Kauppakirjaluonnos Lemminkäisenkatu 22
Liite 9	Kauppakirjaluonnos Lemminkäisenkatu 28 (Kone- teknologiakeskus)
Liite 10	Kauppakirjaluonnos Kupittaankatu 8 (paviljonki)
Liite 11	Maanvuokrasopimusluonnos Kupittaankatu 8
Liite 12	Vuokrasopimusluonnos Puutarhakatu 1
Liite 13	Vuokrasopimusluonnos Puolalankatu 5
Liite 14	Vuokrasopimusluonnos Linnankatu 23
Liite 15	Vuokrasopimusluonnos Linnankatu 55
Liite 16	Vuokrasopimusluonnos Puutarhakatu 14
Liite 17	Vuokrasopimusluonnos Puutarhakatu 14

Åbo stad	§	Sammanträdet datum	Ärende nr	15
Kaupunginhallitus	424	03.11.2014	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	600	05.11.2014	1	
Kaupunginhallitus	434	10.11.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	167	17.11.2014	9	

Liite 18	Vaihtovelkakirjalainasopimus
Liite 19	Vastuunjakotaulukko
Liite 20	Palvelupyyntöjen toimintamalli
Oheismateriaali 1	Arviolausunnot
Oheismateriaali 2	Taloudelliset laskelmat
Oheismateriaali 3	Ostotarjous

Kaupunginjohtaja Aleksi Randell:

- Ehdotus
- Kaupunginhallitus päättää lähettää asian Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalle Kiinteistöliikelaitoksen toimivaltaan kuuluvien kohteiden osalta valmisteltavaksi siten, että
- Turun kaupunki myy Turun Teknologiakiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) ¾ määräosan kiinteistöstä kiinteistötunnus 853-7-35-1 rakennuksineen 4.400.000 euron kauppahinnalla liitteen 1 mukaisen kauppakirjan ehdoin. Kohteesta vuokrataan 4.527 m<sup>2</sup> tilat liitteen 12 mukaisin ehdoin.
  - Turun kaupunki myy Turun Teknologiakiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) kiinteistön kiinteistötunnus 853-7-21-10 rakennuksineen 8.200.000 euron kauppahinnalla liitteen 2 mukaisen kauppakirjan ehdoin. Kohteesta vuokrataan 10.090 m<sup>2</sup> liitteen 13 mukaisin ehdoin.
  - Turun kaupunki myy Turun Teknologiakiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) 6.000.000 euron kauppahinnalla liitteen 3 mukaisen kauppakirjan ehdoin Eskelin Pysäköintilaitos Oy:n osakkeet nro 1-68.625) ja niihin liittyvät rasiteautopaikat (9 kpl). Myytävät osakehuoneistot (6.862,5m<sup>2</sup>) vuokrataan liitteen 14 mukaisin ehdoin.
  - Turun kaupunki myy Turun Teknologiakiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) tontin kiinteistötunnus 853-7-8-6 2.800.000 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteen 4 mukaisen kauppakirjan ehdoin ehdolla, että Turun Teknologiakiinteistöt Oy ostaa kohteen maanvuokramiehen Eskelin Pysäköintilaitos Oy:n osakkeet 1-68.625.
  - Turun kaupunki myy Turun Teknologiakiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) 2.300.000 euron kauppahinnalla liitteen 5 mukaisen kauppakirjan ehdoin Asunto Oy Linnarinteen osakkeet 1-20.000. Kauppahinnasta vähennetään osakehuoneistoihin kaupantekohetkellä kohdistuvat velat. Kohteesta vuokrataan 2.040m<sup>2</sup> liitteen 15 mukaisin ehdoin.
  - Turun kaupunki myy Turun Teknologiakiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) Kiinteistö Oy Turun Puutarhakatu 14:sta osakkeet nro 209083-495012 sekä niihin liittyvät 24 katettua autopaikkaa 2.600.000 euron kauppahinnalla liitteen 6 mukaisen kauppakirjan ehdoin. Kohteesta vuokrataan 2080 m<sup>2</sup>+440m<sup>2</sup> tilat liitteiden 16 ja 17 mukaisin ehdoin.

Åbo stad	§	Sammanträdet datum	Ärende nr	16
Kaupunginhallitus	424	03.11.2014	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	600	05.11.2014	1	
Kaupunginhallitus	434	10.11.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	167	17.11.2014	9	

- Turun kaupunki myy Turun Teknologiakiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) kiinteistön kiinteistötunnus 853-12-30-13 1.500.000 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteenä 7 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin

- Turun kaupunki myy Turun Teknologiakiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) tontin kiinteistötunnus 853-21-1-22 2.250.000 euron kauppahinnalla liitteenä 8 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

- Turun kaupunki myy Turun Teknologiakiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) kiinteistön kiinteistötunnus 853-21-2-34 rakennuksineen 3.000.000 euron kauppahinnalla liitteen 9 mukaisin kauppakirjan ehdoin ehdolla, että Suomen valtio/Opetusministeriö on kauppakirjan allekirjoittamiseen mennessä antanut lausunnon ettei Suomen valtio/Opetusministeriö peri osittain tai kokonaan takaisin kiinteistön peruskorjaamiseen annettua valtionosuutta omistajavaihdoksesta johtuen.

- Turun kaupunki myy Turun Teknologiakiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) Kupittaaan puistossa osoitteessa Kupittaaankatu 8 sijaitsevan Kupittaaan paviijonkirakennuksen 500.000 euron kauppahinnalla liitteen 10 mukaisin kauppakirjan ehdoin

- Turun kaupunki vuokraa Turun Teknologiakiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) kartalla M 181 / 17.6.2014 osoitetun yhteensä noin 684 m2:n suuruisen alueen, joka on osa kiinteistöä 853-514-3-0, 3.980 euron vuosivuokrala paviijonkirakennuksen rakennuspaikaksi ravitsemusliiketoimintaan ja siihen läheisesti liittyviin toimintoihin liitteen 11 mukaisin maanvuokrasopimuksen ehdoin

- Kiinteistöliikelaitoksen toimialajohtaja Jouko Turto valtuutetaan allekirjoittamaan järjestelyyn liittyvät vuokrasopimukset.

- Sopimukset on allekirjoitettava viimeistään 31.12.2014 mennessä, jonka lisäksi vuokramiehen on edellä mainitun ajan kuluessa esitettävä Kiinteistöliikelaitokselle maanvuokrasopimuksen edellyttämä Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan 30.10.2013 § 526 päätöksen mukainen hyväksyttävä vakuus.

- Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan tulee tehdä ehdotuksensa kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle siten, että asiakokonaisuus voidaan käsitellä kaupunginhallituksen kokouksessa 10.11.2014 ja yhdistää talousarvion käsittelyn aikatauluun.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Heikkinen ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta.

Rinteen seuraava palautusehdotus raukesi kannatuksen puuttuessa:

Myytävien kiinteistöjen kohdelista tulee ottaa uuteen tarkasteluun. Niitä kiinteistöjä, joille kaupungilla ei ole käyttöä, voidaan myydä jopa alentamalla niistä perittävää hintaa. Niitä kiinteistöjä, joille kaupungilla ei ole käyttöä ja joilla on hyvä myyntiarvo, tulee myydä suunnitellusti. Ne kiinteistöt, joille kaupungilla on tosiasiallista käyttöä vielä pitkäksi aikaa, tulee säilyttää kaupungin omistuksessa.



Åbo stad	§	Sammanträdetets datum	Ärende nr	17
Kaupunginhallitus	424	03.11.2014	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	600	05.11.2014	1	
Kaupunginhallitus	434	10.11.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	167	17.11.2014	9	

---

## Kilajk § 600

Kiinteän omaisuuden kehittäminen, tonttipäällikkö Timo Laiho ja Tilapalvelut, vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen 5.11.2014:

Kiinteistöliikelaitos on Konsernihallinnon Strateginen tilojen ohjaus – vastuualueen toimeksiannosta ja kaupunginvaltuuston 17.6.2013 § 127 hyväksymän uudistamisohjelman periaatteiden mukaisesti valmistellut vuoden 2014 aikana Kiinteistöliikelaitoksen taseessa ja hallinnassa olevan omaisuuden myymistä sekä osittaista takaisinvuokraamista välilliseen omistamiseen siirtymiseksi. Turun kaupungin Konsernihallinnon Strateginen tilojen ohjaus – vastuualue on määrittänyt neuvotteluosapuoleksi Turun TeknologiaKiinteistöt Oy:n (jäljempänä TTK tai Yhtiö), jonka suurin omistaja noin 48 %:n omistusosuudella on Turun kaupunki ja siten kohteiden myynti yhtiölle täyttää välillisen omistamiseen siirtymisen kriteerit. Lisäksi valmistelukokonaisuuteen on kuulunut eräiden kehityskiinteistöjen ja tonttien luovuttaminen Kupittaa-ltäharju -alueen kehittämistä varten.

TTK:n kanssa on neuvoteltu kokonaisuudesta, johon kuuluvat kaikki uudistamisohjelman liitteen 3 mukaiset välillisen omistamisen kohteet:

- Puutarhakatu 1 (3/4 määräosa kiinteistöstä)
- Puolalankatu 5 (koko kiinteistö)
- Linnankatu 23 (Eskelin Pysäköintilaitos Oy:n toimistotiloja koskevat osakkeet)
- Linnankatu 55 (osakkeet)
- Puutarhakatu 14 (osakkeet)

Näiden lisäksi kokonaisuuteen on otettu mukaan seuraavat kehityskohteet ja tontit:

- Vanha Littoistentie 12 (ent. työkeskuskiinteistö)
- Lemminkäisenkatu 22 (tontti)
- Lemminkäisenkatu 28 (Koneteknologiakeskuksen kiinteistö)
- Kupittaaan paviljonkirakennus (maapohja vuokrataan)
- Linnankatu 23 tontti (Eskelin Pysäköintilaitos Oy:lle vuokrattu tontti)

Kiinteistöliikelaitoksen toimialaan kuuluvaa toimintaa tulee harjoittaa liiketoiminnallisten periaatteiden mukaisesti. Lisäksi Turun kaupungin tulee kiinteistöomaisuutta myydessään huomioida muun ohella EU:n valtioneuvoston ja -sääntöjen vaikutus. Tästä syystä Kiinteistöliikelaitoksen on tullut pyytää riippumattoman asiantuntijan arviot luovutettavien kiinteistöjen markkina-arvosta.

Åbo stad	§	Sammanträdetets datum	Ärende nr	18
Kaupunginhallitus	424	03.11.2014	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	600	05.11.2014	1	
Kaupunginhallitus	434	10.11.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	167	17.11.2014	9	

Kiinteistöliikelaitos on teettänyt kaikista myytävistä kohteista vähintään kaksi arviolausuntoa. Arviolausuntojen laatijoina (Newsec Valuation Oy, Kiinteistö-taito Peltola & Co Oy, OPKK sekä Ramboll) ovat olleet auktorisoidut kiinteis-töarvioijat (AKA, yleisauktorisoitu), joten arvioita voidaan pitää ammattimai-sesti laadittuina. Arviolausunnon laatijat ovat hyvämaineisia ja toimineet teh-tävää suorittaessaan riippumattomina.

TTK on tehnyt kohteista tarjouksen, joka perustuu kaupungin ja TTK Oy:n neuvottelutulokseen. Tarjottu kauppahinta (33,55 M€) on linjassa kohteista teetettyjen arviokirjojen kanssa. Tarjous muodostaa erottamattoman kokonai-suuden mutta jokaisen kohteen myyntihinta on myös yksittäin tarkasteltuna käyvän markkinahinnan mukainen.

Lemminkäisenkatu 28:n (Koneteknologiakeskus) osalta Turun kaupunki on saanut Aluehallintovirastolta 31.10.2014 päivätyn lausunnon jonka tulkinta on että Koneteknologiakeskuksen kiinteistöön myönnetty valtionosuus peritään takaisin valtiolle, mikäli kohde myydään TTK:lle. Näin ollen kohteen myynnistä luovutaan ja se vähentää kohteista saatavaa kokonaiskauppahintaa ja TTK:n tarjousta 3 miljoonaa euroa, jolloin kokonaiskauppahinta on 30,55 miljoonaa euroa vähennettynä osakehuoneistoihin kohdistuvalla velkaosuudella.

Takaisinvuokrattaviin kohteisiin tehtävät vuokrasopimukset ovat luonteeltaan kokonaisvuokrasopimuksia ja vuokrat on määritelty kaupunginvaltuuston hy-väksymän (Kv 28.4.2014) uuden sisäisen vuokrajärjestelmän mukaisesti si-ten, että toimialojen nykyinen kokonaisvuokrataso ei juurikaan muutu järjeste-lyn seurauksena. Vuokra sisältää pääomakustannukset, pääoman erilliskus-tannukset (esim. kiinteistöveron ja kiinteistövuokituksen) sekä kiinteistönhoi-to- ja ylläpitopalveluista, peruskorjauksista, isännöinnistä, lämmityksestä ja jäähdytyksestä aiheutuvat kulut. Vuokrasopimuksissa kaupungin vastuulle jäävät kohteiden edelleen siivouskustannukset sekä vesi- ja sähkömaksut.

Osana esitettäväksi tehtävää järjestelyä TTK on neuvotteluissa ilmoittanut si-toutuvansa Eskelin Pysäköintitalo Oy:n sisätilojen ja julkisivun muutos- ja kor-jaushankkeeseen siten että työt saatetaan loppuun vuoden 2016 loppuun mennessä ja niiden kattohintana on sisätilojen korjauksen osalta kaupungin-valtuuston hyväksymän hankesuunnitelman mukaisesti 3,5 miljoonaa euroa sekä julkisivujen korjauksen osalta 1,0 miljoonaa euroa. Korjauksista laadi-taan erillinen asiakirja (Sopimus korjaustöiden suorittamisesta, aikataulusta ja muutostyömaksusta), joka tulee osapuolten hyväksyä ennen Eskelin pysä-köintitalo Oy:n osakkeita koskevan kauppakirjan ja vuokrasopimuksen sekä Linnankatu 23:n tontin kauppakirjan allekirjoittamista. Asiakirja liitetään koh-teen vuokrasopimuksen liitteeksi.

Kohteiden sopimusluonnokset on laadittu kesän ja syksyn 2014 aikana. TTK on käyttänyt tarjouksensa liitteenä elokuussa päivättyjä ja osittain virheellisiä sopimusehtoja mm. tonttien kauppakirjojen osalta. Sopimusehdoista on neu-voteltu vielä sekä 4.11.2014 että 5.11.2014. Ostaja käsittelee omassa pää-töksenteossaan neuvottelujen perusteella täsmennetyt sopimusehdot vielä kaupungin päätöksenteon jälkeen. Myyntiehdotus tarkistetuin ja täsmennetyin sopimusehdoin tuodaan nyt Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle päätettäväksi siten että asia-

Åbo stad	§	Sammanträdetets datum	Ärende nr	19
Kaupunginhallitus	424	03.11.2014	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	600	05.11.2014	1	
Kaupunginhallitus	434	10.11.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	167	17.11.2014	9	

---

kokonaisuus voidaan käsitellä kaupunginhallituksen kokouksessa 10.11.2014 ja yhdistää talousarvion käsittelyn aikatauluun.

Oheismateriaali 1	Kauppakirjaluonnos Puutarhakatu 1, päivitetty 5.11.2014
Oheismateriaali 2	Kauppakirjaluonnos Puolalankatu 5, päivitetty 5.11.2014
Oheismateriaali 3	Kauppakirjaluonnos Linnankatu 23 (Eskeli), päivitetty 5.11.2014
Oheismateriaali 4	Kauppakirjaluonnos Linnankatu 23 (tontti) päivitetty 5.11.2014
Oheismateriaali 5	Kauppakirjaluonnos Linnankatu 55, päivitetty 5.11.2014
Oheismateriaali 6	Kauppakirjaluonnos Puutarhakatu 14, päivitetty 5.11.2014
Oheismateriaali 7	Kauppakirjaluonnos Vanha Littoistentie 12
Oheismateriaali 8	Kauppakirjaluonnos Lemminkäisenkatu 22, päivitetty 5.11.2014
Oheismateriaali 9	Kauppakirjaluonnos Kupittaankatu 8 (paviljoki)
Oheismateriaali 10	Maanvuokrasopimusluonnos Kupittaankatu 8
Oheismateriaali 11	Vuokrasopimusluonnos Puutarhakatu 1, päivitetty 5.11.2014
Oheismateriaali 12	Vuokrasopimusluonnos Puolalankatu 5, päivitetty 5.11.2014
Oheismateriaali 13	Vuokrasopimusluonnos Linnankatu 23, päivitetty 5.11.2014
Oheismateriaali 14	Vuokrasopimusluonnos Linnankatu 55, päivitetty 5.11.2014
Oheismateriaali 15	Vuokrasopimusluonnokset Puutarhakatu 14 (Opetustoimen , Varkan ja Vapan tilat), päivitetty 5.11.2014
Oheismateriaali 16	Arviolausunnot
Oheismateriaali 17	Taloudelliset laskelmat
Oheismateriaali 18	Ostotarjous

Toimialajohtaja Jouko Turto:

Åbo stad	§	Sammanträdetets datum	Ärende nr	20
Kaupunginhallitus	424	03.11.2014	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	600	05.11.2014	1	
Kaupunginhallitus	434	10.11.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	167	17.11.2014	9	

Ehdotus Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että:

- Turun kaupunki myy Turun Teknologiakiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) tai määräämälleen  $\frac{3}{4}$  määräosan kiinteistöstä kiinteistötunnus 853-7-35-1 (VII kaupunginosa) rakennuksineen 4.400.000 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteen 1 mukaisen kauppakirjaluonnoksen ehdoin. Kohteesta vuokrataan Turun kaupungille 4.527 m<sup>2</sup> tilat 1.1.2015 – 31.12.2022 väliselle ajalle liitteen 12 mukaisin ehdoin

- Turun kaupunki myy Turun Teknologiakiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) tai määräämälleen kiinteistön kiinteistötunnus 853-7-21-10 (VII kaupunginosa) rakennuksineen 8.200.000 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteen 2 mukaisen kauppakirjaluonnoksen ehdoin. Kohteesta vuokrataan Turun kaupungille 10.090 m<sup>2</sup> tilat 1.1.2015 – 31.12.2022 väliseksi ajalle liitteen 13 mukaisin ehdoin

- Turun kaupunki myy Turun Teknologiakiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) tai määräämälleen 6.000.000 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteen 3 mukaisen kauppakirjaluonnoksen ehdoin Eskelin Pysäköintilaitos Oy:n osakkeet nro 1-68625 ja niihin liittyvät rasiteautopaikat (9 kpl), ehdolla että vuokrasopimukseen liitettävä korjauksia koskeva liiteasiakirja (Sopimus korjaustöiden suorittamisesta, aikataulusta ja muutostyömaksusta) on allekirjoitettu. Myytävät osakehuoneistot (6.862,5 m<sup>2</sup>) vuokrataan Turun kaupungille 1.1.2015 – 31.12.2034 väliselle ajalle liitteen 14 mukaisin ehdoin

- Turun kaupunki myy Turun Teknologiakiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) tai määräämälleen tontin kiinteistötunnus 853-7-8-6 (VII kaupunginosa) 2.800.000 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteen 4 mukaisen kauppakirjaluonnoksen ehdoin ehdolla, että sama taho ostaa kohteen maanvuokramiehen Eskelin Pysäköintilaitos Oy:n osakkeet 1-68625

- Turun kaupunki myy Turun Teknologiakiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) tai määräämälleen 2.300.000 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteen 5 mukaisen kauppakirjaluonnoksen ehdoin Asunto Oy Linnanrinteen osakkeet 1-20000. Kauppahinnasta vähennetään osakehuoneistoihin kaupantekohetkellä kohdistuvat velat. Kohteesta vuokrataan Turun kaupungille 2.040m<sup>2</sup> tilat toistaiseksi liitteen 15 mukaisin ehdoin

- Turun kaupunki myy Turun Teknologiakiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) tai määräämälleen Kiinteistö Oy Turun Puutarhakatu 14:sta osakkeet nro 209083-495012 sekä niihin liittyvät 24 katettua autopaikkaa 2.600.000 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteen 6 mukaisen kauppakirjaluonnoksen ehdoin. Kohteesta vuokrataan Turun kaupungille 2.080 m<sup>2</sup> + 441,5 m<sup>2</sup> + 440m<sup>2</sup> tilat toistaiseksi liitteiden 16-18 mukaisin ehdoin

- Turun kaupunki myy Turun Teknologiakiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) tai määräämälleen kiinteistön kiinteistötunnus 853-12-30-13 (Itäharju) 1.500.000 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteenä 7 olevan kauppakirjaluonnoksen ehdoin

Åbo stad	§	Sammanträdetets datum	Ärende nr	21
Kaupunginhallitus	424	03.11.2014	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	600	05.11.2014	1	
Kaupunginhallitus	434	10.11.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	167	17.11.2014	9	

- Turun kaupunki myy Turun TeknologiaKiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) tai määräämälleen tontin kiinteistötunnus 853-21-1-22 (Kupittaa) 2.250.000 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteenä 8 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin

- Turun kaupunki myy Turun TeknologiaKiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) tai määräämälleen Kupittaaan puistossa osoitteessa Kupittaaankatu 8 sijaitsevan Kupittaaan paviljonkirakennuksen 500.000 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteen 10 mukaisin kauppakirjaluonnoksen ehdoin sekä vuokraa kartalla M 181 / 17.6.2014 osoitetun yhteensä noin 684 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen, joka on osa kiinteistöä 853-514-3-0, 3.980 euron vuosivuokralla paviljonkirakennuksen rakennuspaikaksi ravitsemusliiketoimintaan ja siihen läheisesti liittyviin toimintoihin liitteen 11 mukaisin maanvuokrasopimusluonnoksen ehdoin

- että mikäli Turun TeknologiaKiinteistöt Oy määrää ostajan erikseen tulee Turun TeknologiaKiinteistöt Oy:n ilmoittaa sopimusten allekirjoittamiseen mennessä Turun Kiinteistöliikelaitokselle määräämänsä taho

- Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään sopimukseen tarvittaessa teknisluonteisia muutoksia ja lisäyksiä

- Kiinteistöliikelaitoksen toimialajohtaja Jouko Turto valtuutetaan allekirjoittamaan järjestelyyn liittyvät vuokrasopimukset

- Sopimukset on allekirjoitettava viimeistään 31.12.2014 mennessä, jonka lisäksi vuokramiehen on edellä mainitun ajan kuluessa esitettävä Kiinteistöliikelaitokselle maanvuokrasopimuksen edellyttämä Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan 30.10.2013 § 526 päätöksen mukainen hyväksyttävä vakuus.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Ennen päätöksentekoa Koski teki Takkisen kannattamana muutosehdotuksen, josta äänestettiin.

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä äänestettiin päätösehdotuksen ja Kosken Takkisen kannattamana tekemän muutosehdotuksen välillä. Päätös asiasta tehtiin äänin 10-2, 1 poissa.

Päätösehdotuksen puolesta äänestivät Toivari, Nurmio, Miikkola, Nylund, Koskimies, Alitalo, Suominen, Aholainen, Harjanne ja Puljujärvi-Seila.

Muutosehdotusta ei Kosken ja Takkisen lisäksi kannattanut kukaan.

Kari oli poissa kokouksesta.

Kosken Takkisen kannattama muutosehdotus:

Myytävien kiinteistöjen kohdelista tulee ottaa uuteen tarkasteluun. Niitä kiinteistöjä, joille kaupungilla ei ole käyttöä, voidaan myydä jopa alentamalla niistä perittävää hintaa. Niitä kiinteistöjä, joille kaupungilla ei ole käyttöä ja joilla on hyvä myyntiarvo, tulee myydä suunnitellusti. Ne kiinteistöt, joille kaupungilla on tosiallista käyttöä vielä pitkäksi aikaa, tulee säilyttää kaupungin omistuksessa.

Åbo stad	§	Sammanträdet datum	Ärende nr	22
Kaupunginhallitus	424	03.11.2014	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	600	05.11.2014	1	
Kaupunginhallitus	434	10.11.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	167	17.11.2014	9	

---

## Kh § 434

Apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtanen, vs. tilajohtaja Tuomas Koskiniemi  
7.11.2014:

Kaupunginhallitus pyysi 3.11.2014 Kiinteistöliikelaitoksen johtokuntaa tekemään ehdotuksensa koskien Turun Teknologikiinteistöt Oy:n kanssa tehtävää välillisen omistamisen järjestelyä siten, että asiakokonaisuus voidaan käsitellä kaupunginhallituksen kokouksessa 10.11.2014 ja yhdistää talousarvion käsittelyn aikatauluun.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta käsitteli asiaa 5.11.2014 ja päätti tehdä kaupunginhallitukselle ehdotuksensa myytävien ja vuokrattavien kohteiden osalta edelleen kaupunginvaltuustolle esitettäväksi.

### **Aluehallintoviranomaisen lausunto Koneteknologiakeskuksesta**

Koneteknologiakeskuksen myynti on ollut ehdollinen sille, että Opetusministeriö antaa ennen kaupan tekemistä Turun kaupungille lausunnon, ettei Opetusministeriö peri kohteelle aiemmin myönnetty valtionosuutta osittain tai kokonaan takaisin omistajamuutoksesta johtuen.

Opetus- ja kulttuuriministeriö siirsi voimassa olevan päätöksentekojärjestelmän mukaisesti asian Aluehallintovirastolle (AVI), joka antoi asiassa lausuntonsa 31.10.2014. AVI:n lausunnossa todetaan, että jos kohteen uusi omistaja ei ole valtionosuuteen oikeuttavaa koulutusta järjestävä kunta, kuntayhtymä, rekisteröity yhteisö tai säätiö taikka valtion liikelaitos, valtion osuus peritään takaisin.

AVI:n lausunnon perusteella Koneteknologiakeskusta ei esitetä enää myytäväksi osana Turun Teknologikiinteistöt Oy:n kanssa toteutettavaa järjestelyä.

### **Vuokrasopimukseen ja kauppakirjoihin tehdyt muutokset**

Ennen kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan käsittelyä ostaja ja myyjä ovat käymissään neuvotteluissa tarkentaneen myyjän antaman tarjouksen liitteinä olleita vuokrasopimuksia ja kauppakirjoja. Nämä muutokset ovat olleet materiaalisia, joka on ollut Kiinteistöliikelaitoksen kokouksessa 5.11.2014 käsiteltävänä.

Tehdyt muutokset ovat olleet pääasiassa teknisluonteisia tarkennuksia ja korjauksia. Keskeisin muutos on Eskelin korjaustöiden toteuttamisesta vuokrasopimukseen tehdyt kirjaukset. Lisättyjen kirjausten mukaan vuokranantaja sitoutuu tekemään kohteeseen hankesuunnitelman mukaisen sisäpuolisen peruskorjauksen sekä käyttämään esitys- ja päätösvaltaansa yhtiössä rakennuksen julkisivun ja siihen liittyvien rakenteiden korjaamisesta.

Kiinteistöön kohdistuvien muutos- ja korjaustöiden tekninen sisältö, lopullinen hinta, vuokravaikutus ja tarkempi aikataulutus sovitaan yksityiskohtaisesti ennen kauppakirjan allekirjoittamista erillisellä vuokrasopimukseen liitettävällä sopimuksella. Sisäpuolisten muutos- ja korjaustöiden kattohinta ei saa kuiten-

Åbo stad	§	Sammanträdets datum	Ärende nr	23
Kaupunginhallitus	424	03.11.2014	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	600	05.11.2014	1	
Kaupunginhallitus	434	10.11.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	167	17.11.2014	9	

kaan ylittää hankesuunnitelman mukaista 3,5 miljoonaa euroa ja julkiskorjauksen 1 miljoonaa euroa. Vuokralaisen toiminnan jatkuvuuden varmistamiseksi töiden tulee valmistua vuoden 2016 loppuun mennessä. Eskelin sisäpuoliset muutos- ja korjaustyöt maksetaan takaisin vuokrasopimuskaudella muutostyömaksuna.

Eskelin osakkeiden ja yhtiölle vuokratun tontin myynti on tässä vaiheessa ehdollinen sille, että myyjä ja ostaja sopivat kirjallisesti kohteeseen tehtävien sisä- ja ulkopuolisten korjausten tarkemmasta toteuttamisesta .

Kiinteistöliikelaitoksen toimesta aiemmin käsiteltyjä asiakirjoja on täydennetty siten, että Kupittaaan Paviljongin myynnin yhteydessä kohteen ostajalle vuokrataan 684 m<sup>2</sup> suuruinen maa-alue 3.980 €/vuosi vuokralla.

Lisäksi kaupunginhallituksen käsittelyssä ollutta materiaalia on täydennetty Puutarhakatu 14:ään tehtävällä määräaikainen vuokrasopimuksella (441,5 m<sup>2</sup>). Tämä vuokraus on ollut huomioituna jo kokonaisuudesta laadituissa laskelemissa.

Myytävän Puutarhakatu 14:n osakehuoneistokokonaisuuden osakenumerointi on muutettu vastaamaan valmisteltua kokonaisuutta ja siitä saatua tarjousta. Myytävien osakkeiden osakenumerot ovat 209.083 - 730.432.

### Muutokset taloudellisiin vaikutuksiin

Kaupunginhallitukselle 3.11.2014 esitettyyn verrattuna Koneteknologiakeskuksen jättäminen pois myyntikokonaisuudesta vähentää järjestelyn kokonaiskauppahintaa 3 miljoonalla eurolla sekä myyntivoittoa 1.149.410 eurolla. Kokonaiskauppahinta nyt esitettävässä muodossa on noin 30,55 miljoonaa euroa vähennettynä osakehuoneistoihin kohdistuvalla velkaosuudella. Järjestely tuo kaupungille noin 16,83 M€ myyntivoiton.

Päivitetty taulukko 3. Myyntihinnat, myyntivoitto sekä VVK-lainaosuus

	Kirjanpitoarvo 31.12.2014 €	Velkaosuus 31.12.2013	Velaton myyntihinta €	Myyntivoitto €	VVK- lainaosuus
<b>Puutarhakatu 1</b>	3 603 081	-	4 400 000	796 919	2 200 000
<b>Puolalankatu 5</b>	6 759 358	-	8 200 000	1 440 642	4 100 000
<b>Eskeli</b>	688 592	-	6 000 000	5 311 408	3 000 000
<b>Eskelin tontti</b>	0		2 800 000	2 800 000	1 400 000
<b>Eskelin peruskorjaukset</b>					2 250 000
<b>Puutarhakatu 14</b>	878 782	69 404	2 600 000	1 651 814	
<b>Linnankatu 55</b>	354 689	857 317	2 300 000	1 087 993	
<b>Kupittaaan</b>	369 638		500 000	130 362	
<b>Vanha työkeskus, Vanha Littoistentie</b>	136 093		1 500 000	1 363 907	
<b>Lemminkäisenkatu 22 (tontti)</b>	0		2 250 000	2 250 000	
	<b>12 790 233</b>	<b>926 721</b>	<b>30 550 000</b>	<b>16 833 046</b>	<b>12 950 000</b>

### Vaihtovelkakirjalainaehdot

Åbo stad	§	Sammanträdet datum	Ärende nr	24
Kaupunginhallitus	424	03.11.2014	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	600	05.11.2014	1	
Kaupunginhallitus	434	10.11.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	167	17.11.2014	9	

Vaihtovelkakirjalainan ehtoissa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia kaupunginhallitukselle 3.11.2014 esitettyyn verrattuna. Turun kaupungin ja Turun Teknologia kiinteistöt Oy:n muiden omistajien välisissä neuvotteluissa 4.11.2014 vaihtovelkakirjalainan ehtoja tarkistettiin siltä osin, että aiemman 10 vuoden sijasta lainan takaisinmaksu alkaa vasta 16 vuoden kuluttua lainan nostosta, mutta se lyhennetään edelleen kokonaisuudessaan tasalyhenteisenä 25 vuoden kuluessa lainan nostosta.

Lisäksi TTK Oy:ltä kaupungille vuokrattaviin tiloihin kohdentuvaa 50 %vaihtovelkakirjalainan määrää tarkennettiin sovittuun periaatteen mukaisesti siten, että Koneteknologiakeskuksen jäätyä pois Turun Teknologia kiinteistöt Oy:lle myönnetään liitteenä olevan vaihtovelkakirjaluonnoksen mukainen enintään 12.950.000 euron pitkäaikainen antolaina aiemman enintään 14.450.000 euron sijaan. Vaihtovelkakirjalainasta osa on edelleen ehdollista Eskelin kaupan ehtojen toteutumiseksi.

Tässä yhteydessä myös talousarvion 2014 rahoituslaskelman määrärahaa Antolainasaamisten lisäykset korotetaan täsmennettynä 12.950.000 eurolla.

**Esitettävän kokonaisuuden tarkennetut taloudelliset vaikutukset** (huomioitu Koneteknologiakeskuksen poisjäänti)

#### **Vuonna 2014 ennen järjestelyä:**

Myytäväksi esitettävä kiinteistökokonaisuus aiheuttaa kaupungille tällä hetkellä noin -1,7 M€ alijäämän toiminta- ja vuosikatteeseen. Poistojen jälkeen järjestettävän kiinteistökokonaisuuden osalta muodostuu siten tilikauden tulokseksi noin -2,3 M€. Koneteknologiakeskuksen kiinteistön jääminen pois kokonaisuudesta ei aiheuta muutoksia tuloslaskelmatasolla. Kyse on konsernin sisäisestä vuokrasopimuksesta, minkä vuoksi kaikki sisäiset tulot ja menot eliminoituvat konsernin tuloslaskelmassa.

#### **Vuonna 2014 järjestelyn jälkeen:**

Toiminta ja vuosikatteen säilyvät samana kuin edellä, mutta järjestelyn kerta-luonteisen ja satunnaisen myyntivoiton 16,8 M€ kirjaus saa järjestettävän kokonaisuuden osalta tilikauden tuloksen 14,6 M€ positiiviseksi.

#### **Vuonna 2015:**

Järjestettävän kokonaisuuden osalta toimintakate (-3,4 M€) heikkenee ulkoisten vuokratulujen kasvun myötä, mutta vuosikatetta (-2,3 M€) parantaa lisääntyvä ulkoinen rahoitustulo (+0,9 M€), mikä johtuu vaihtovelkakirjalainan ja muun vapautuvan pääoman korkotulosta. Tilikauden tulokseksi kiinteistökokonaisuuden osalta muodostuu vastaavasti -2,4 M€.

#### **Vuonna 2016:**

Järjestettävän kokonaisuuden osalta toimintakate paranee (-2,9 M€), mikä johtuu kohteiden Linnakatu 55 ja Puutarhakatu 14 tiloista luopumisesta vuoden 2016 alusta lukien. Kiinteistökokonaisuuden vuosikatteeksi ja tilikauden tulokseksi muodostuu -1,9 M€, mikä on 560.000 euroa parempi kuin ennen järjestelyä vuonna 2014.



Åbo stad	§	Sammanträdetets datum	Ärende nr	25
Kaupunginhallitus	424	03.11.2014	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	600	05.11.2014	1	
Kaupunginhallitus	434	10.11.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	167	17.11.2014	9	

---

Järjestely keventää vuonna 2014 kaupungin tasetta 12.790.233 eurolla.

Ostaja käsittelee omassa päätöksenteossään vielä neuvottelujen perusteella täsmennetyt sopimusehdot kaupungin päätöksenteon jälkeen. TTK Oy:n yhtiökokous on hyväksynyt kaupunginvaltuuston päätökselle ehdollisena kiinteistöjärjestelyyn liittyvät rahoitusjärjestelyt. Kauppa ja siihen liittyvät järjestelyt on tarkoitus toteuttaa kokonaisuudessaan vuoden 2014 aikana.

Liite 1	Kauppakirjaluonnos Puutarhakatu 1, päivitetty 5.11.2014
Liite 2	Kauppakirjaluonnos Puolalankatu 5, päivitetty 5.11.2014
Liite 3	Kauppakirjaluonnos Linnankatu 23 (Eskeli), päivitetty 5.11.2014
Liite 4	Kauppakirjaluonnos Linnankatu 23 (tontti) päivitetty 5.11.2014
Liite 5	Kauppakirjaluonnos Linnankatu 55, päivitetty 5.11.2014
Liite 6	Kauppakirjaluonnos Puutarhakatu 14, päivitetty 5.11.2014
Liite 7	Kauppakirjaluonnos Vanha Littoistentie 12
Liite 8	Kauppakirjaluonnos Lemminkäisenkatu 22, päivitetty 5.11.2014
Liite 9	Kauppakirjaluonnos Kupittaankatu 8 (paviljoki)
Liite 10	Maanvuokrasopimusluonnos Kupittaankatu 8
Liite 11	Vuokrasopimusluonnos Puutarhakatu 1, päivitetty 5.11.2014
Liite 12	Vuokrasopimusluonnos Puolalankatu 5, päivitetty 5.11.2014
Liite 13	Vuokrasopimusluonnos Linnankatu 23, päivitetty 5.11.2014
Liite 14	Vuokrasopimusluonnos Linnankatu 55, päivitetty 5.11.2014
Liite 15	Vuokrasopimusluonnos Puutarhakatu 14, päivitetty 5.11.2014
Liite 16	Vuokrasopimusluonnos Puutarhakatu 14, päivitetty 5.11.2014

Åbo stad	§	Sammanträdet datum	Ärende nr	26
Kaupunginhallitus Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	424	03.11.2014	3	
Kaupunginhallitus	600	05.11.2014	1	
Kaupunginvaltuusto	434	10.11.2014	3	
	167	17.11.2014	9	

---

Liite 17	Vuokrasopimusluonnos Puutarhakatu 14, päivitetty 5.11.2014
Liite 18	Vaihtovelkakirjalainaluonnos
Oheismateriaali 1	Arviolausunnot
Oheismateriaali 2	Taloudelliset laskelmat
Oheismateriaali 3	Ostotarjous
Oheismateriaali 4	AVI lausunto valtionavun takaisinperinnästä

#### Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää Turun Teknologia kiinteistöt Oy:n kanssa solmittavista välillisistä kiinteistöjärjestelyistä, että

- Turun kaupunki myy Turun Teknologia kiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) tai määräämälleen  $\frac{3}{4}$  määräosan kiinteistöstä kiinteistötunnus 853-7-35-1 (VII kaupunginosa) rakennuksineen 4.400.000 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteen 1 mukaisen kauppakirjaluonnoksen ehdoin. Kohteesta vuokrataan Turun kaupungille 4.527 m<sup>2</sup> tilat 1.1.2015 – 31.12.2022 väliselle ajalle liitteen 11 mukaisin ehdoin.

- Turun kaupunki myy Turun Teknologia kiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) tai määräämälleen kiinteistön kiinteistötunnus 853-7-21-10 (VII kaupunginosa) rakennuksineen 8.200.000 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteen 2 mukaisen kauppakirjaluonnoksen ehdoin. Kohteesta vuokrataan Turun kaupungille 10.090 m<sup>2</sup> tilat 1.1.2015 – 31.12.2022 väliseksi ajalle liitteen 12 mukaisin ehdoin.

- Turun kaupunki myy Turun Teknologia kiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) tai määräämälleen 6.000.000 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteen 3 mukaisen kauppakirjaluonnoksen ehdoin Eskelin Pysäköintilaitos Oy:n osakkeet nro 1-68625 ja niihin liittyvät rasiteautopaikat (9 kpl), ehdolla että vuokrasopimukseen liitettävä korjauksia koskeva liiteasiakirja (Sopimus korjaustöiden suorittamisesta, aikataulusta ja muutostyömaksusta) on allekirjoitettu. Myytävät osakehuoneistot (6.862,5 m<sup>2</sup>) vuokrataan Turun kaupungille 1.1.2015 – 31.12.2034 väliselle ajalle liitteen 13 mukaisin ehdoin.

- Turun kaupunki myy Turun Teknologia kiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) tai määräämälleen tontin kiinteistötunnus 853-7-8-6 (VII kaupunginosa) 2.800.000 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteen 4 mukaisen kauppakirjaluonnoksen ehdoin ehdolla, että sama taho ostaa kohteen maanvuokramiehen Eskelin Pysäköintilaitos Oy:n osakkeet 1-68625.

- Eskelin Pysäköintilaitos Oy:n osakkeiden nro 1-68.625) ja niihin liittyvien rasiteautopaikkojen (9 kpl) sekä tontin kiinteistötunnus 853-7-8-6 myynnin ehtona on, että myyjä ja ostaja sopivat kirjallisesti vuokrasopimuksen liitteenä kohteeseen tehtävien sisä- ja ulkopuolisten korjausten toteuttamisesta.

Åbo stad	§	Sammanträdet datum	Ärende nr	27
Kaupunginhallitus	424	03.11.2014	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	600	05.11.2014	1	
Kaupunginhallitus	434	10.11.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	167	17.11.2014	9	

- Turun kaupunki myy Turun TeknologiaKiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) tai määräämälleen 2.300.000 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteen 5 mukaisen kauppakirjaluonnoksen ehdoin Asunto Oy Linnanrinteen osakkeet 1-20000. Kauppahinnasta vähennetään osakehuoneistoihin kaupantekohetkellä kohdistuvat velat. Kohteesta vuokrataan Turun kaupungille 2.040m<sup>2</sup> tilat toistaiseksi liitteen 14 mukaisin ehdoin.

- Turun kaupunki myy Turun TeknologiaKiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) tai määräämälleen Kiinteistö Oy Turun Puutarhakatu 14:sta osakkeet nro 209.083-730.432 sekä niihin liittyvät 24 katettua autopaikkaa 2.600.000 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteen 6 mukaisen kauppakirjaluonnoksen ehdoin. Kohteesta vuokrataan Turun kaupungille 2.080 m<sup>2</sup> + 441,5 m<sup>2</sup> + 440m<sup>2</sup> tilat toistaiseksi liitteiden 15-17 mukaisin ehdoin.

- Turun kaupunki myy Turun TeknologiaKiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) tai määräämälleen kiinteistön kiinteistötunnus 853-12-30-13 (Itäharju) 1.500.000 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteenä 7 olevan kauppakirjaluonnoksen ehdoin.

- Turun kaupunki myy Turun TeknologiaKiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) tai määräämälleen tontin kiinteistötunnus 853-21-1-22 (Kupittaa) 2.250.000 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteenä 8 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

- Turun kaupunki myy Turun TeknologiaKiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) tai määräämälleen Kupittaaan puistossa osoitteessa Kupittaaankatu 8 sijaitsevan Kupittaaan paviljonkirakennuksen 500.000 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteen 9 mukaisin kauppakirjaluonnoksen ehdoin sekä vuokraa kartalla M 181 / 17.6.2014 osoitetun yhteensä noin 684 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen, joka on osa kiinteistöä 853-514-3-0, 3.980 euron vuosivuokralla paviljonkirakennuksen rakennuspaikaksi ravitsemusliiketoimintaan ja siihen läheisesti liittyviin toimintoihin liitteen 10 mukaisin maanvuokrasopimusluonnoksen ehdoin.

- Mikäli Turun TeknologiaKiinteistöt Oy määrää ostajan erikseen, tulee Turun TeknologiaKiinteistöt Oy:n ilmoittaa sopimusten allekirjoittamiseen mennessä Turun Kiinteistöliikelaitokselle määräämänsä taho.

- Kiinteistöliikelaitoksen toimialajohtaja Jouko Turto valtuutetaan allekirjoittamaan järjestelyyn liittyvät vuokrasopimukset.

- Sopimukset on allekirjoitettava viimeistään 31.12.2014 mennessä, jonka lisäksi vuokramiehen on edellä mainitun ajan kuluessa esitettävä Kiinteistöliikelaitokselle maanvuokrasopimuksen edellyttämä Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan 30.10.2013 § 526 päätöksen mukainen hyväksyttävä vakuus.

- Turun TeknologiaKiinteistöt Oy:lle myönnetään liitteenä 18 olevan vaihtovelkakirjalainaluonnoksen mukainen enintään 12.950.000 euron pitkäaikainen antolaina siten, että lainan enimmäismäärän osalta 6.650.000 euroa on ehdollista Eskelin kaupan erillisehtojen toteutumiselle.

- Talousarvion 2014 rahoituslaskelman määrärahaa Antolainasaamisten lisäykset korotetaan 12.950.000 eurolla.

Åbo stad	§	Sammanträdetets datum	Ärende nr	28
Kaupunginhallitus Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	424	03.11.2014	3	
Kaupunginhallitus	600	05.11.2014	1	
Kaupunginhallitus	434	10.11.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	167	17.11.2014	9	

---

- Talouden vastualueen johtaja oikeutetaan hyväksymään vaihtovelkakirjalainan myöntämiseen liittyvät järjestelyt kaupunginvaltuuston asettamien reunaehtojen mukaisesti ja

- kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään sopimukseen tarvittaessa teknisluonteisia muutoksia ja lisäyksiä.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Heikkinen ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Rinteen tekemä hylkäysehdotus raukesi kannatuksen puuttuessa.

Kv § 167

- Liite 1 Kaupunkirjaluonnos Puutarhakatu 1, päivitetty 5.11.2014
- Liite 2 Kaupunkirjaluonnos Puolalankatu 5, päivitetty 5.11.2014
- Liite 3 Kaupunkirjaluonnos Linnankatu 23 (Eskeli), päivitetty 5.11.2014
- Liite 4 Kaupunkirjaluonnos Linnankatu 23 (tontti) päivitetty 5.11.2014
- Liite 5 Kaupunkirjaluonnos Linnankatu 55, päivitetty 5.11.2014
- Liite 6 Kaupunkirjaluonnos Puutarhakatu 14, päivitetty 5.11.2014
- Liite 7 Kaupunkirjaluonnos Vanha Littoistentie 12
- Liite 8 Kaupunkirjaluonnos Lemminkäisenkatu 22, päivitetty 5.11.2014
- Liite 9 Kaupunkirjaluonnos Kupittaankatu 8 (paviljoki)
- Liite 10 Maanvuokrasopimusluonnos Kupittaankatu 8
- Liite 11 Vuokrasopimusluonnos Puutarhakatu 1, päivitetty 5.11.2014
- Liite 12 Vuokrasopimusluonnos Puolalankatu 5, päivitetty 5.11.2014
- Liite 13 Vuokrasopimusluonnos Linnankatu 23, päivitetty 5.11.2014

Åbo stad	§	Sammanträdet datum	Ärende nr	29
Kaupunginhallitus	424	03.11.2014	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	600	05.11.2014	1	
Kaupunginhallitus	434	10.11.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	167	17.11.2014	9	

---

Liite 14	Vuokrasopimusluonnos Linnankatu 55, päivitetty 5.11.2014
Liite 15	Vuokrasopimusluonnos Puutarhakatu 14, päivitetty 5.11.2014
Liite 16	Vuokrasopimusluonnos Puutarhakatu 14, päivitetty 5.11.2014
Liite 17	Vuokrasopimusluonnos Puutarhakatu 14, päivitetty 5.11.2014
Liite 18	Vaihtovelkakirjalainaluonnos
Oheismateriaali 1	Ostotarjous

#### Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää Turun Teknologiakiinteistöt Oy:n kanssa solmitavista välillisistä kiinteistöjärjestelyistä, että

- Turun kaupunki myy Turun Teknologiakiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) tai määräämälleen  $\frac{3}{4}$  määräosan kiinteistöstä kiinteistötunnus 853-7-35-1 (VII kaupunginosa) rakennuksineen 4.400.000 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteen 1 mukaisen kauppakirjaluonnoksen ehdoin. Kohteesta vuokrataan Turun kaupungille 4.527 m<sup>2</sup> tilat 1.1.2015 – 31.12.2022 väliselle ajalle liitteen 11 mukaisin ehdoin.

- Turun kaupunki myy Turun Teknologiakiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) tai määräämälleen kiinteistön kiinteistötunnus 853-7-21-10 (VII kaupunginosa) rakennuksineen 8.200.000 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteen 2 mukaisen kauppakirjaluonnoksen ehdoin. Kohteesta vuokrataan Turun kaupungille 10.090 m<sup>2</sup> tilat 1.1.2015 – 31.12.2022 väliseksi ajalle liitteen 12 mukaisin ehdoin.

- Turun kaupunki myy Turun Teknologiakiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) tai määräämälleen 6.000.000 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteen 3 mukaisen kauppakirjaluonnoksen ehdoin Eskelin Pysäköintilaitos Oy:n osakkeet nro 1-68625 ja niihin liittyvät rasiteautopaikat (9 kpl), ehdolla että vuokrasopimukseen liitettävä korjauksia koskeva liiteasiakirja (Sopimus korjaustöiden suorittamisesta, aikataulusta ja muutostyömaksusta) on allekirjoitettu. Myytävät osakehuoneistot (6.862,5 m<sup>2</sup>) vuokrataan Turun kaupungille 1.1.2015 – 31.12.2034 väliselle ajalle liitteen 13 mukaisin ehdoin.

- Turun kaupunki myy Turun Teknologiakiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) tai määräämälleen tontin kiinteistötunnus 853-7-8-6 (VII kaupunginosa) 2.800.000 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteen 4 mukaisen kauppakirjaluonnoksen ehdoin ehdolla, että sama taho ostaa kohteen maanvuokramiehen Eskelin Pysäköintilaitos Oy:n osakkeet 1-68625.

- Eskelin Pysäköintilaitos Oy:n osakkeiden nro 1-68.625) ja niihin liittyvien rasiteautopaikkojen (9 kpl) sekä tontin kiinteistötunnus 853-7-8-6 myynnin ehto-

Åbo stad	§	Sammanträdet datum	Ärende nr	30
Kaupunginhallitus	424	03.11.2014	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	600	05.11.2014	1	
Kaupunginhallitus	434	10.11.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	167	17.11.2014	9	

na on, että myyjä ja ostaja sopivat kirjallisesti vuokrasopimuksen liitteenä kohteeseen tehtävien sisä- ja ulkopuolisten korjausten toteuttamisesta.

- Turun kaupunki myy Turun TeknologiaKiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) tai määräämälleen 2.300.000 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteen 5 mukaisen kauppakirjaluonnoksen ehdoin Asunto Oy Linnanrinteen osakkeet 1-20000. Kauppahinnasta vähennetään osakehuoneistoihin kaupantekohetkellä kohdistuvat velat. Kohteesta vuokrataan Turun kaupungille 2.040m<sup>2</sup> tilat toistaiseksi liitteen 14 mukaisin ehdoin.

- Turun kaupunki myy Turun TeknologiaKiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) tai määräämälleen Kiinteistö Oy Turun Puutarhakatu 14:sta osakkeet nro 209.083-730.432 sekä niihin liittyvät 24 katettua autopaikkaa 2.600.000 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteen 6 mukaisen kauppakirjaluonnoksen ehdoin. Kohteesta vuokrataan Turun kaupungille 2.080 m<sup>2</sup> + 441,5 m<sup>2</sup> + 440m<sup>2</sup> tilat toistaiseksi liitteiden 15-17 mukaisin ehdoin.

- Turun kaupunki myy Turun TeknologiaKiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) tai määräämälleen kiinteistön kiinteistötunnus 853-12-30-13 (Itäharju) 1.500.000 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteenä 7 olevan kauppakirjaluonnoksen ehdoin.

- Turun kaupunki myy Turun TeknologiaKiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) tai määräämälleen tontin kiinteistötunnus 853-21-1-22 (Kupittaa) 2.250.000 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteenä 8 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

- Turun kaupunki myy Turun TeknologiaKiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2349955-3) tai määräämälleen Kupittaaan puistossa osoitteessa Kupittaaankatu 8 sijaitsevan Kupittaaan paviljonkirakennuksen 500.000 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteen 9 mukaisin kauppakirjaluonnoksen ehdoin sekä vuokraa kartalla M 181 / 17.6.2014 osoitetun yhteensä noin 684 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen, joka on osa kiinteistöä 853-514-3-0, 3.980 euron vuosivuokralla paviljonkirakennuksen rakennuspaikaksi ravitsemusliiketoimintaan ja siihen läheisesti liittyviin toimintoihin liitteen 10 mukaisin maanvuokrasopimusluonnoksen ehdoin.

- Mikäli Turun TeknologiaKiinteistöt Oy määrää ostajan erikseen, tulee Turun TeknologiaKiinteistöt Oy:n ilmoittaa sopimusten allekirjoittamiseen mennessä Turun Kiinteistöliikelaitokselle määräämänsä taho.

- Kiinteistöliikelaitoksen toimialajohtaja Jouko Turto valtuutetaan allekirjoittamaan järjestelyyn liittyvät vuokrasopimukset.

- Sopimukset on allekirjoitettava viimeistään 31.12.2014 mennessä, jonka lisäksi vuokramiehen on edellä mainitun ajan kuluessa esitettävä Kiinteistöliikelaitokselle maanvuokrasopimuksen edellyttämä Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan 30.10.2013 § 526 päätöksen mukainen hyväksyttävä vakuus.

- Turun TeknologiaKiinteistöt Oy:lle myönnetään liitteenä 18 olevan vaihtovelkakirjalainaluonnoksen mukainen enintään 12.950.000 euron pitkäaikainen antolaina siten, että lainan enimmäismäärän osalta 6.650.000 euroa on ehdollista Eskelin kaupan erillisehtojen toteutumiselle.

Åbo stad	§	Sammanträdetets datum	Ärende nr	31
Kaupunginhallitus	424	03.11.2014	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	600	05.11.2014	1	
Kaupunginhallitus	434	10.11.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	167	17.11.2014	9	

- Talousarvion 2014 rahoituslaskelman määrärahaa Antolainasaamisten lisäykset korotetaan 12.950.000 eurolla.

- Talouden vastualueen johtaja oikeutetaan hyväksymään vaihtovelkakirjalainan myöntämiseen liittyvät järjestelyt kaupunginvaltuuston asettamien reunaehtojen mukaisesti ja

- kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään sopimuksiin tarvittaessa teknisluonteisia muutoksia ja lisäyksiä.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

### Asian käsittely kokouksessa

Rinne Li Anderssonin kannattamana teki seuraavansisältöisen palautusehdotuksen:

”Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Myytävien kiinteistöjen kohdelista tulee ottaa uuteen tarkasteluun. Niitä kiinteistöjä, joille kaupungilla ei ole käyttöä, voidaan myydä jopa alentamalla niistä perittävää hintaa. Niitä kiinteistöjä, joille kaupungilla ei ole käyttöä ja joilla on hyvä myyntiarvo, tulee myydä suunnitellusti. Ne kiinteistöt, joille kaupungilla on tosiasiallista käyttöä vielä pitkäksi aikaa, tulee säilyttää kaupungin omistuksessa.”

Keskustelun keskeydyttyä puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne valtuutetut, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät "jaa", jos "ei" voittaa, on Rinteen palautusehdotus tullut hyväksytyksi. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritetussa koneäänestyksessä 52 valtuutettua kannatti asian käsittelyn jatkamista ja 9 valtuutettua kannatti Rinteen palautusehdotusta, 6 poissa, joten asian käsittely jatkui.

Liite 19

Äänestyslista

### Sändlista

part Turun Teknologia kiinteistöt Oy  
 åtg Konsernihallinto, talous ja rahoitus  
 åtg Laiho Jukka  
 åtg Randell Aleks  
 åtg Turto Jouko