

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistövaihdosta valtion ja Postipankki Oy:n välillä

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Postipankki Oy (jäljempänä Postipankki) omistaa Itä-Pasilassa Helsingissä Uudenmaan lääninhallituksen toimitaloksi suunnitellun ja valtiolle vuokratun kiinteistön Ratapihantie 9. Tarkoituksena on hankkia ko. kiinteistö valtion omistukseen Postipankin kanssa tehtävällä vaihdolla, jossa valtio luovuttaa Postipankille

Helsingin keskustassa Kaivokatu 6:ssa sijaitsevan tontin ja omistusosuutensa tontilla olevaan rakennukseen.

Laki on tarkoitus saada tulemaan voimaan siten, että kiinteistövaihto voidaan toteuttaa 31 päivänä joulukuuta 1992.

PERUSTELUT

Valtioneuvoston oikeuttamisesta tekemään sopimus postisäästöpankin kanssa erään tontin rakentamisesta Helsingin kaupungissa kesäkuun 15 päivänä 1961 annetun lain (321/61) mukaan valtioneuvosto oikeutetaan tekemään postisäästöpankin kanssa sopimus Helsingin kaupungin II kaupunginosan korttelissa N:o 96 sijaitsevan 2 319,6 m² suuruisen tontin N:o 3 rakentamisesta valtioneuvoston määrättävin ehdoin. Nykyään tontin numero on 4 ja pinta-ala 2 306 m².

Heinäkuun 6 päivänä 1961 allekirjoitetun sopimuksen mukaan postisäästöpankki rakentaa tontille virasto- ja liiketalon, jonka osapuolet omistavat pääomasijoitustensa suhteessa 1:2. Rakennus jää 60 vuoden kuluttua rakennuksen valmistumisesta korvauksetta ja lunastuksetta valtion vapaaseen hallintaan. Yhteisenä hallinta-aikana sopijapuolet saavat määrättyt tilat omaan käyttöönsä muiden tilojen jäädessä vuokrattaviksi.

Rakennus valmistui vuonna 1967. Sen laajuus on 13 100 m² huoneistoalaa. Tiloista on toimitilaa n. 5 700 m², myymälätilaa 4 300 m² ja varastoa 3 100 m² sekä 79 autopaikkaa autotilassa. Kiinteistöä on hoidettu valtion ja Postipankin omistamana yhtymänä.

Edellä mainitun lain perustelujen mukaan järjestelyn eräänä tarkoituksena oli saada rautatiehallituksen käyttöön lisää toimitiloja. Rakennuksen toimitilat lähes kokonaisuudessaan ja osa varastotiloista ovat olleet valtion virastojen ja laitosten käytössä. Kiinteistön tuotto on ollut kohtuullinen. Vuoden 1991 ylijäämästä valtiolle tuloutettiin 5 080 795,12 markkaa.

Helsingin keskusta-alueiden myymälä- ja liikekiinteistöjen vuokratason korkeuden vuoksi ja kiinteistöjen myymälätiloista käytävän kilpailun kiristyessä on kiinteistön Kaivokatu 6 merkitys valtion virastojen ja laitosten sijoituspaikkana oleellisesti vähentynyt. Kilpailun kiristyminen tulee lisäämään myymälä- ja vastaavien tilojen muutos- ja parannustöitä.

Määrärahojen osoittaminen tällaisiin tarkoituksiin valtion talousarviossa ei ole tarkoituksenmukaista. Valtion omistusosuutta tällaisessa ns. sijoituskiinteistössä ei nykyisessä tilanteessa voida pitää perusteltuna, kun toisaalta tavoitteena edelleen on omistustiloja lisäämällä vähentää Helsingin seudulla olevaa vuokrattujen toimitiloiden (n. 500 000 m²) määrää.

Valtion ja Postipankin kesken on vuonna 1989 tehty vuokrasopimus, jolla on vuokrattu

Uudenmaan lääninhallituksen tarpeisiin rakennettu toimitalo Ratapihantie 9 Helsingin kaupungin Itä-Pasilassa. Vuokra sovittiin 10,25 prosentiksi lopullisista rakennuskustannuksista. Koska sekä rakennuskustannukset että yleinen vuokrataso ovat parin viime vuoden aikana laskeneet oleellisesti, on lääninhallituksen tällä hetkellä maksamaa vuokraa pidettävä suhteellisen korkeana. Lääninhallituksen käytössä olevan kiinteistön saamista valtion omistukseen on pidettävä perusteltuna.

Kiinteistö käsittää Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan korttelissa 17026 sijaitsevan tontin n:o 1 ja sille vuonna 1988 valmistuneen lääninhallituksen tarpeisiin suunnitellun toimistorakennuksen. Huoneistoalaa on yhteensä noin 18 200 m², josta toimistoa 13 800 m², galleriatilaa 1 700 m² ja kellaria 2 700 m². Autopaikkoja on kellaritilassa 90 kappaletta, minkä lisäksi 35 autopaikkaa on osakkeina alueellisessa pysäköintiyhtiössä. Tontin pinta-ala on 2 916 m².

Valtion ja Postipankin edustajien välisissä neuvotteluissa on päädytty osapuolten edellä mainittujen omistusten vaihtoon. Vaihdon jälkeen Postipankki omistaa kiinteistön Kaivokatu 6 kokonaisuudessaan. Tällöin sopijapuolten välinen yhtymä Kaivokatu 6 luonnollisesti lakkaa.

Postipankin omistaman kiinteistön arvoksi

on arvioitu 170 000 000 markkaa. Kun kiinteistön Kaivokatu 6 arvoksi on saatu 270—290 000 000 markkaa, voidaan valtion omistaman tontin ja sopimukseen perustuvan oikeuden arvon todeta vastaavan Postipankin luovutuksen arvoa, joten vaihdossa ei maksettaisi välirahaa.

Postipankin pyynnöstä valtion luovutus tahtuisi osin Postipankille ja osin sen toimesta perustettavan yhtiön lukuun.

Koska valtion luovutuksesta vain osa on katsottava kiinteäksi omaisuudeksi, ei siitä maksettavan leimaveron määrä ole tarkasti ennakoitavissa. Tämän vuoksi ja kun Postipankki on valtion omistuksessa eikä vaihdossa makseta välirahaa, esitetään, että valtion omistaman kiinteistön omistusoikeuden luovutuskirja on leimaverosta vapaa.

Postipankki on omasta puolestaan hyväksynyt vaihdon. Valtion alueneuvottelukunta puoltaa vaihtoa.

Eduskunnan hyväksyttyä ehdotetun lain se on tarkoitus saattaa heti voimaan kiinteistövaihdon toteuttamiseksi.

Edellä olevan perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

kiinteistövaihdosta valtion ja Postipankki Oy:n välillä

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Valtiovarainministeriö oikeutetaan määräämillään ehdoilla luovuttamaan Postipankki Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun Helsingin kaupungin II kaupunginosan korttelissa 96 sijaitsevan 2 306 m²:n suuruisen tontin n:o 4 (Kaivokatu 6) ja Postipankki Oy:lle valtion omistaman osuuden tontilla sijaitsevasta rakennuksesta edellyttäen, että Postipankki Oy luovuttaa valtiolle Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan korttelissa 17026 sijaitsevan 2 916

m²:n suuruisen tontin n:o 1 (Ratapihantie 9) rakennuksineen.

2 §

Tässä laissa tarkoitetun valtion omistaman kiinteistön omistusoikeuden luovutuskirja on leimaverosta vapaa.

3 §

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Helsingissä 9 päivänä lokakuuta 1992

Tasavallan Presidentti

MAUNO KOIVISTO

Valtiovarainministeri *Iiro Viinanen*

