



23.11.2015

Kj/2

§ 1114

V 2.12.2015, Lainan myöntäminen Helsinki Allas Oy:lle

HEL 2013-011264 T 02 05 03 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kaupunginhallituksen myöntämään Helsinki Allas Oy:lle urheilu- ja ulkoilulaitosrahastosta 1 000 000 euron lainan kaupunkikylpylän rakentamiseen seuraavin ehdoin:

Laina-aika:

Laina on maksettava takaisin tasalyhennyksin 8 vuoden kuluessa lainan nostosta siten, että lainan lyhennykset alkavat toukokuussa 2017. Laina on oltava kokonaan maksettu tontin vuokrakauden päättyessä.

Lainan korko:

Lainasta maksettava korko on vallitsevan peruskoron suuruinen.

Lainan vakuus:

Yrityskiinnitys (Helsinki Allas Oy, 2568884-1). Vakuudet pantataan erillisessä vakuuksien hallinnointisopimuksessa mainittujen sitoumusten vakuudeksi. Hallinnointisopimuksen piirissä ovat kaupungin 1 000 000 euron lainan lisäksi Finnveran ja finanssilaitosten myöntämät luotot.

Vakuuden vähimmäismäärä on oltava 4 000 000 euroa ensisijaisena kiinnityksenä. Investointiin kuuluvien rakennusten ja rakennelmien tulee olla Helsinki Allas Oy:n omistuksessa.

Lisäksi sovelletaan kaupunginhallituksen 20.4.2015 hyväksymiä yleisiä velka-, panttaus- ja takausehtoja.

Lainan erityisehdot, joiden on toteuduttava ennen lainan nostamista:

- kokonaisrahoituksen toteutumisesta on oltava riittävät ja dokumentoidut tiedot
- oman pääoman ehtoista rahoitusta tulee olla vähintään 40 % kokonaisinvestoinnista
- rajoitus siirtää Helsinki Allas Oy:n pääomia mahdollisen konsernin muihin yhtiöihin
- Euroopan komissio on valtioneuvoston päätöksellä liittyvässä lupakäsittelyssään hyväksynyt lainan



23.11.2015

Kj/2

- lainapäätös on voimassa 12 kuukautta kaupunginvaltuuston päätöspäivästä lukien

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Keijo Härkönen, rahoitusasiantuntija, puhelin: 310 25656
keijo.harkonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Helsinki Allas Oy:n lainahakemus
- 2 Allas-hankkeen esittely 2015
- 3 Allas-hankkeen rahoitussuunnitelma (23.10.2015)
- 4 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helsinki Allas Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankkeen kuvaus

Helsinki Allas Oy suunnittelee Katajanokan kaupunginosaan merikylpylää. Meren päälle rakennetaan laaja kelluva laituri-alue, jossa on kolme kelluvaa allasta: Makean ja lämmitetyn veden 25 metrin uima-allas ja pienempi lastenallas, sekä 25 metrin merivesiallas. Kaikkiaan laituri-alueen pinta-ala on 2 800 neliometriä. Paikalle suunnitellussa 1 350 neliometrin suuruisessa rakennuksessa sijaitsevat kolme saunaa, suihkut, pukuhuoneet, 200 paikkainen kahvila, 200 paikkainen ravintola, seminaaritila sekä lipunmyyntitila. Kylpyläkeskus sisältää lisäksi Itämerikeskuksen akvaarioilla, näyttötauluilla ja auditoriolla varustettuna. Rakennuksen katto hyödynnetään laajoina terassialueina, joissa olisi jopa 700 asiakaspaikkaa. Alueelle on suunniteltu myös 1000 neliometrin nurmikenttä ja 1 700 neliometrin hiekkaranta auringonottoa, liikuntaa ja tapahtumia varten.



Helsinki Allas Oy:llä on voimassa lyhytaikainen, 30.11.2015 päättyvä, vuokrasopimus 8. kaupunginosan (Katajanokka) satama-alueella 8L 100 sijaitsevasta määrälästä kaupunkikylpylän rakentamista varten (21.5.2015, 78 §). Kiinteistövirasto valmistelelee toiminta-ajan kattavaa pidempiaikaista vuokrasopimusta.

Helsinki Allas Oy hakee kokonaiskustannuksiltaan noin 9 000 000 euron hankkeelle 1 000 000 euron lainaa Helsingin kaupungilta. Kaupungin lainan lisäksi hanketta on tällä hetkellä suunniteltu rahoitettavan oman pääoman ehtoisesti 2 500 000 euroa, yritysten sponsorisopimuksin 1 354 000 euroa, TEM tuen 329 000 euroa, Finnveran lainalla 1 000 000 euroa, Tekesin lainalla 1 000 000 euroa, pankkilainalla 1 000 000 euroa ja toimittajaluotoon (laituri, rakennukset) 980 000 euroa. Rahoitusneuvottelut ovat vielä kesken.

Hankkeen riskit

Merikylpylän rakentaminen on poikkeuksellinen hanke konseptin, sijainnin, tilapäiseksi suunnitellun keston ja laajuutensa suhteen.

Hankkeen sijainti edellyttää muutoksia läheiseen rannikkolaivuritoimintaan. Liikuntavirasto on kuitenkin neuvotellut rannikkolaivureiden kanssa ratkaisun laivalaitureiden tilapäisestä siirrosta altaan välittömästä läheisyydestä ja on sitoutunut maksamaan laiturijärjestelyistä aiheutuvan noin 500 000 euron suuruisen kustannuksen.

Hankkeen rahoitussuunnitelma on käyttöpääoman osalta tiukka. Hankkeen menestyminen ja kassavirran riittävyys riippuvat pitkälti budjetoitujen kävijämäärien toteutumisesta. Kävijämäärien toteutumiseen vaikuttavat seikat, joita on osin hankala etukäteen arvioida, kuten sesonkikauden ja talvikauden säätila sekä potentiaalisten asiakkaiden kiinnostus palvelua kohtaan. Liikuntaviraston käsityksen mukaan Helsinki Allas Oy:n esittämä kävijämäärätavoite (320 000 kävijää vuodessa) on haasteellinen, mutta saavutettavissa. Kylpylätoiminnan tukemiseen suunnitellun kahvila- ja ravintolatoiminnan liiketoiminnallista riskiä on tällä hetkellä suunniteltu vähennettävän ulkoistamalla toiminta suurelle ravintolaketjulle.

Helsinki Allas Oy:llä on maksuhäiriö merkintä noin 30 000 euron saatavasta ja samaan konsernirakenteeseen kuuluva Korjaamo Group Oy on velkasaneerausessa.

Kaupunginkanslian oikeuspalvelut -osaston näkemyksen mukaan Helsinki Allas Oy:lle myönnettävää lainaa on pidettävä valtiontukena, sillä merkittävä osa investoinnista liittyy markkinaehtoiseen ravintola- ja kahvilatoimintaan. Valtiontuen antamisen edellytyksenä on ilmoituksen



23.11.2015

Kj/2

tekeminen komissiolle. Valtiontukea ei saa antaa ennen kuin komissio on käsitellyt ilmoituksen ja hyväksynyt tuen antamisen. Käsittelyaika on Työ- ja elinkeinoministeriön arvion mukaan 4-6 kuukautta.

Lopuksi

Liikuntalautakunta päätti lausunnossaan puoltaa 1 000 000 euron lainan myöntämistä hankkeelle urheilu- ja ulkoilulaitosrahaston sääntöjen mukaisena. Liikuntalautakunta on pitänyt hanketta liikuntatoimen kannalta kannatettavana, mutta toteuttamisen ehdoiksi asetettiin hankkeen muun rahoituksen toteutuminen ja riittävien vakuuksien saaminen.

Kaupunginhallitus pitää lainan myöntämistä perusteltuna, mikäli päätösehdotuksen mukaiset edellytykset lainan myöntämiselle täyttyvät.

Päätösehdotuksen mukaisen lainan korko on tällä hetkellä 0,25 % ja se muuttuu puolivuositain peruskoron muuttuessa. Urheilu- ja ulkoilulaitosrahaston varoja on Olympiastadionin peruskorjaukseen osoitettuja varoja lukuun ottamatta käytettävissä 4,8 miljoonaa euroa.

Mikäli kaupunginvaltuusto päättää kaupunginhallituksen esityksen mukaisesti myöntää lainan, kaupunginhallitus tulee toimeenpanopäätöksessään kehottamaan kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston varainhallintayksikköä laatimaan kaupunginvaltuuston päättämät edellytykset täyttävät laina-asiakirjat Helsinki Allas Oy:lle.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Keijo Härkönen, rahoitusasiantuntija, puhelin: 310 25656
keijo.harkonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Helsinki Allas Oy:n lainahakemus
- 2 Allas-hankkeen esittely 2015
- 3 Allas-hankkeen rahoitussuunnitelma (23.10.2015)
- 4 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)

Otteet

Ote
Helsinki Allas Oy

Otteen liitteet
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto



23.11.2015

Kj/2

Tiedoksi

Liikuntavirasto
Kiinteistövirasto
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

Liikuntalautakunta 08.10.2015 § 164

HEL 2013-011264 T 02 05 03 00

Lausunto

Liikuntalautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon Helsinki Allas Oy:n kelluvien altaiden ja niiden oheistoimintoja koskevasta lainahakemuksesta:

Liikuntalautakunta päättää puoltaa 1 000 000 euron lainan myöntämistä hankkeelle sillä edellytyksellä, että lainanhakija sopii kaupunginkanslian kanssa riittävästä vakuuksista. Lisäksi lainan ehtona pidetään muun rahoituksen toteutumista.

Liikuntatoimen kannalta nyt esitettyä hanketta on pidettävä kannatettavana ja kaupungin lainan myöntämistä hakijalle urheilu- ja ulkoilulaitosrahaston varoista kaupungin edun mukaisena.

Helsinki Allas Oy hakee kokonaiskustannuksiltaan 8 500 000 euron hankkeelle 1 000 000 euron lainaa Helsingin kaupungilta. Liikuntatilojen osuus kokonaiskustannuksista on 5 000 000 euroa. Liikuntalautakunta on aikaisemmin tarkoituksenmukaisiksi katsomissaan hankkeissa puoltanut maksimissaan 40 prosentin lainaosuutta niistä kokonaiskustannuksista, joista on vähennetty mahdollisten muiden tahojen myöntämien avustusten osuus. Lautakunta puoltaa nyt ilmoitetuilla kokonaiskustannuksilla ja esitetyllä rahoitussuunnitelmalla 1 000 000 euron lainan myöntämistä kahdeksan vuoden laina-ajalla Helsinki Allas Oy:lle kaupungin urheilu- ja ulkoilulaitosrahaston varoista käytettäväksi osarahoituksena kelluvien altaiden ja niiden oheistoimintojen toteuttamiseksi vuokratulle alueelle.

03.10.2013 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä

liikuntajohtaja
Anssi Rauramo

Lisätiedot

Ari Maunula, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 87809

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



23.11.2015

Kj/2

ari.maunula(a)hel.fi
Teemu Lintunen, vesiliikennepäällikkö, puhelin: 310 87937
teemu.lintunen(a)hel.fi

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566