



16.03.2020

Asia/13

## § 191

### Toimitilojen vuokraaminen Finnkino Oy:lle Tennispalatsista (Fredrikinkatu 65)

HEL 2020-001921 T 10 01 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus vuokrasi Finnkino Oy:lle (y-tunnus 0647239-1) yhteensä noin 10 591 m<sup>2</sup> kokoiset toimitilat Tennispalatsista osoitteesta Fredrikinkatu 65, Helsinki, 15 vuoden vuokra-ajalle siten, että pääomavuokra on noin 148 000 euroa kuukaudessa ja ylläpitovuokran ennakko on noin 52 000 euroa kuukaudessa, eli yhteensä vuokran määrä on noin 200 000 euroa kuukaudessa (alv. 0 %).

Kaupunginhallitus oikeutti teknisen johtajan allekirjoittamaan vuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 20 k.)

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

##### Ote

Vuokralainen

Koy Helsingin Tennispalatsi

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

##### Käyntiosoite

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

##### Puhelin

+358 9 310 1641

##### Faksi

+358 9 655 783

##### Y-tunnus

0201256-6

##### Tilinro

F10680001200062637

##### Alv.nro

F102012566



## Vuokrattavat tilat

Vuokrattava kohde sisältää tiloja kerroksittain seuraavasti:

- kellarikerros yhteensä 713 m<sup>2</sup>
- ensimmäinen kerros yhteensä 7 839 m<sup>2</sup>
- toinen kerros yhteensä 2 281 m<sup>2</sup>
- kolmas kerros yhteensä 1 606 m<sup>2</sup>
- neljäs kerros yhteensä 1 152 m<sup>2</sup>.

Tilojen pääasiallinen käyttötarkoitus on elokuvateatteri ja sitä palveleva toiminta.

## Vuokran määrä ja vuokra-aika

Edellä mainittujen tilojen yhteenlaskettu pääomavuokra on noin 148 000 euroa kuukaudessa ja ylläpitovuokran ennakko on noin 52 000 euroa kuukaudessa, eli yhteensä kuukausivuokra noin 200 000 euroa (alv. 0 %). Pääomavuokra tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin perusteella.

Vuokra-aika on 1.5.2020 alkaen 15 vuotta. Vuokrasopimuksen mukaan vuokralaisella on oikeus viiden vuoden jatkoikaan (optio). Option käytöstä on ilmoitettava vuokranantajalle kirjallisesti viimeistään 12 kuukautta ennen varsinaisen vuokra-ajan päättymistä.

Vuokrasopimus on liitteenä 1.

## Tilojen vuokraaminen

Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsin toimialana on osana Helsingin kaupunkikonsernia hallita maanvuokrasopimuksen nojalla Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan (Kampin) korttelissa tonttia nro 4010/1 sekä omistaa sillä oleva museo- ja liikerakennus (Tennispalatsi). Helsingin kaupunki omistaa keskinäisen Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsin osakekannan kokonaisuudessaan ja siten myös vuokrattavien tilojen hallintaa oikeuttavat osakkeet.

Finnkino Oy on toiminut Tennispalatsissa vuosina 1998–1999 tehdyn peruskorjauksen jälkeen yhtäjaksoisesti, eli yhteensä yli 20 vuoden ajan. Finnkino Oy konsernin oma investointi on ollut rakennuksen investointivaiheessa merkittävä, jonka tuloksena on muodostunut 14:n elokuvateatterisalin kokonaisuus, joka on edelleen Pohjoismaiden suurin yksikkö omalla alallaan. Vuosittainen myytyjen pääsylippujen määrä on ollut noin miljoona pääsylippua.

Finnkino Oy:llä on edelleen voimassa oleva vuokrasopimus kohteeseen. Sopimus on voimassa vielä noin 5 vuotta. Tulevien investointien



16.03.2020

Asia/13

tarkemman suunnittelun kannalta on perusteltua jatkaa jo tässä vaiheessa vuokrasopimusta mahdollistaen vuokralaisen tulevien investointien suunnittelu ja toteuttaminen.

Helsingin kaupungin tarkoituksena on myydä Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsin osakkeet ja tätä koskeva myyntiprosessi on jo aloitettu. Osakkeiden myynnin kannalta on erittäin tärkeää, että voimassa olevilla vuokrasopimuksilla on tietty varmuus ja jatkuvuus. Samassa yhteydessä on päivitetty rakennuksen toisen päävuokralaisen eli Helsingin kaupungin taidemuseon vuokrasopimus.

Jones Lang LaSalle Finland Oy on laatinut maaliskuussa 2019 pohjoismaisten elokuvateattereiden vuokratasoja koskevan arviolausunnon. Annetun ulkopuolisen asiantuntijan arviolausunnon perusteella voidaan todeta, että vuokra on markkinahintainen.

#### Toimivalta

Kaupunginhallitus on 18.9.2017, § 856 vahvistanut kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle hallintosäännön 16 luvun 3 §:ssä tarkoitetun erityisen toimivallan rajat, siten että kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tai sen määräämä viranomainen päättää liikehuoneistojen vuokralle antamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa. Kun sopimuksen kokonaisarvo on yli 5 miljoonaa euroa on toimivalta kaupunginhallituksella.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus



Koy Helsingin Tennispalatsi

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 05.03.2020  
§ 24

HEL 2020-001921 T 10 01 03

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle että Finnkinon Oy:lle vuokrataan toimitiloja Tennispalatsista, osoitteesta Fredrikinkatu 65, Helsinki, yhteensä noin 10 591 m<sup>2</sup>. Vuokrakohteeseen sisältyy mm. seuraavia tiloja:

- kellarikerros	yhteensä 713 m <sup>2</sup>
- ensimmäinen kerros	yhteensä 7 839 m <sup>2</sup>
- toinen kerros	yhteensä 2 281 m <sup>2</sup>
- kolmas kerros	yhteensä 1 606 m <sup>2</sup>
- neljäs kerros	yhteensä 1 152 m <sup>2</sup>

Tilojen pääasiallinen käyttötarkoitus on elokuvateatteria palveleva toiminta auloineen. Edellä mainittujen tilojen yhteenlaskettu pääomavuokra on 148 020,34 euroa/kk ja ylläpitovuokran ennako on tasoa 52 000 euroa/kk tehden yhteensä noin 200 000 euroa kuukaudessa (alv. 0 %).

Tällä hetkellä ylläpidon ennakkona maksetaan 52 000 euroa/kk (alv. 0 %). Bruttovuokra on yhteensä 200 020,34 euroa/kk (alv. 0 %). Pääomavuokra on sidottu indeksiin.

Neuvoteltu vuokrasopimuksen pituus on 1.5.2020 alkaen kiinteä 15 vuotta. Vuokralaisella on oikeus viiden (5) vuoden jatkoikaan (optio). Option käytöstä pitää ilmoittaa kirjallisesti 12 kk:ta ennen varsinaisen vuokra-ajan päättymistä vuokraisännälle.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Sari Hilden



16.03.2020

Asia/13

---

Lisätiedot

Risto Heikkinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 23101  
risto.heikkinen(a)hel.fi

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566