9
Katajanokan allashanketta koskevat maanvuokrasopimusjärjestelyt

HEL 2013-004686 T 10 01 01 04

Katajanokanlaituri 2

Päätösehdotus

A

Kiinteistölautakunta oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön muuttamaan Helsingin kaupungin ja Helsingin Allas Oy:n välillä 5.7.2016 allekirjoitettua maanvuokrasopimusta (sopimus nro 24086) osastopäällikön päättämästä ajankohdasta lukien seuraavien periaatteiden mukaisesti:

1

Maavuokrasopimuksen vuokra-aluetta muutetaan siten, että vuokra-alueelle yritystonttitoimiston toimistopäällikön 1.7.2015, 173 § hyväksymien suunnitelmien mukaisesti toteutettavaa ravintola- ja toimitilarakennusta (jäljempänä päärakennusta) varten tarvittava alue vapautetaan kaupungin hallintaan, jotta kaupunki voi vuokrata sen päätösehdotuksen kohdassa B sanotulle erilliselle kiinteistöyhtiölle päärakennuksen toteuttamista ja käyttöä varten. Vuokrasopimuksen piiristä vapautettava alue on kuvattu likimäärin punaisella liitteessä 1.

2

Maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatketaan siten, että vuokra-aika vastaa pienentyvälle vuokra-alueella jo toteutetun altaan ja sitä palvelevien rakennusten ja rakennelmien pitämiselle tulevassa poikkeamispäätöksessä asetettua enimmäisaikaa. Vuokra-aika päättyy kuitenkin viimeistään 30.9.2031.

3

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus kolmannelle.

4

Maanvuokra tarkistetaan käypää arvoa vastavaksi. Käypää arvoa määritettäessä huomioidaan vuokralaisen toteuttaman altaan ja siihen liittyvien rakennusten ja rakennelmien sekä erillisen kiinteistöyhtiön toimesta toteutettavan päärakennuksen sekä jäljempänä sanotun näitä koskevan maanvuokrasopimuksen ja rahoitussopimuksen muodostama toiminnallinen ja taloudellinen kokonaisuus. Mikäli tässä kokonaisuudessa

tapahtuu tämän maanvuokrasopimuksen aikana muutoksia, maanvuokra määritellään muuttuneen tilanteen mukaista käypää arvoa vastaavaksi. Tällaisena muutoksena pidetään muun ohella tilannetta, jossa vuokralaisen ja kiinteistöyhtiön välinen päärakennusta koskeva maansopimus päättyy (jälleenvuokraus).

5

Vuokralainen luovuttaa maanvuokran maksamisen ja sopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi parhaalle etusijalle tonttiosaston määrittämän kiinnitysvakuuden vuokraoikeuteen sisältäen omistamansa altaan, rakennukset ja rakennelmat. Edelleen vuokralainen luovuttaa yrityskiinnityksen haltijoille toiseksi parhaalla etusijalla näiden edellyttämät kiinnitysvakuudet velkojensa vakuudeksi.

6

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että tämän vuokraama alue ja omistamansa allas ja sitä palvelevat rakennukset ja rakennelmat sekä alueella harjoitettava uimalatoiminta muodostavat erillisen kiinteistöyhtiön toimesta toteutettavan päärakennuksen kanssa korkeatasoisen toiminnallisen kokonaisuuden siten, että kaupunginhallituksen varauspäätöksen ja muiden kaupungin asiaa koskevien päätösten tavoitteet ja ehdot toteutuvat parhaalla mahdollisella tavalla.

Vuokralainen on tätä varten velvollinen vuokraamaan erilliseltä kiinteistöyhtiöltä kaupungin erilliselle kiinteistöyhtiölle päärakennusta varten vuokraaman vuokra-alueen ja sen sille toteuttaman päärakennuksen (jälleenvuokraus). Vuokrasopimukseen otetaan ehto, että vuokralaisella on oikeus ostaa eriliseltä kiinteistöyhtiöltä em. vuokraoikeus ja sitä koskeva päärakennus.

Vuokralainen ei saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka vaarantavat edellä mainittujen velvollisuuksien toteutumisen tai heikentävät vuokralaisen entisten yrityskiinnityksen haltijoiden asemaa tämän vuokrasopimuksen mukaisina uusina panttivelkojina.

7

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan sekä vuokralaisen ja kiinteistöyhtiön välillä tehtävää maanvuokrasopimusta (jälleenvuokraus) että vuokralaisen ja kiinteistöyhtiön/sen omistajien välillä tehtävää rahoitussopimusta. Sopimuksia ei saa muuttaa ilman kaupungin hyväksyntää. Sopimuksiin tulee ottaa tästä ehto.

8

Vuokralainen hyväksyy, että kiinteistöyhtiön tuleva päärakennus ulottuu osittain vuokralaisen vuokra-alueelle ja osittain sillä olevan/tulevan vuokralaisen rakennuksen ja rakenteiden päälle ja alle. Vuokralainen on velvollinen tekemään kiinteistöyhtiön kanssa tästä rasitesopimuksen, joka otetaan sekä tämän maanvuokrasopimuksen että kaupungin ja kiinteistöyhtiön välisen maanvuokrasopimuksen lisäehdoksi.

9

Muita osin noudatetaan tonttiosaston mahdollisesti päättämiä lisäehtoja, muutoksia ja tarkennuksia.

B

Kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön vuokramaan liitekartan 1 likimäärin punaisella osoitetun alueen Helsingin Allas Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun osastopäällikön päättämästä ajankohdasta lukien seuraavien periaatteiden mukaisesti:

1

Vuokra-alueelle tulee toteuttaa yritystonttitoimiston toimistopäällikön 1.7.2015, 173 § hyväksymien piirustusten ja Helsingin Allas Oy:n nykyisen rakennusluvan osoittama ravintola- ja toimitilarakennus (noin 1 199 k-m², jäljempänä päärakennus), joka on kiinteä toiminnallinen osa Katajanokan allasalueen toimintaa.

2

Maanvuokrasopimuksen vuokra-aika vastaa alueelle rakennettavan päärakennuksen pitämiselle tulevassa poikkeamispäätöksessä asetettua enimmäisaikaa. Vuokra-aika päättyy kuitenkin viimeistään 30.9.2031.

3

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus kolmannelle.

4

Maanvuokra määritetään käypää arvoa vastavaksi. Käypää arvoa määritettäessä huomioidaan vuokralaisen toimesta toteutettavan päärakennuksen ja Helsingin Allas Oy:n toteuttaman altaan sekä näitä koskevan maanvuokrasopimuksen ja rahoitussopimuksen muodostama toiminnallinen ja taloudellinen kokonaisuus. Mikäli tässä kokonaisuudessa tapahtuu tämän maanvuokrasopimuksen aikana muutoksia, maanvuokra määritellään muuttuneen tilanteen mukaista käypää arvoa vastaavaksi.

Tällaisena muutoksena pidetään muun ohella tilannetta, jossa vuokralaisen ja Helsingin Allas Oy:n välinen päärakennusta koskeva maansopimus päättyy (jälleenvuokraus).

5

Vuokralainen luovuttaa maanvuokran maksamisen ja sopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi parhaalle etusijalle tonttiosaston määrittämän kiinnitysvakuuden vuokraoikeuteen ja sille toteutettavaan päärakennukseen.

6

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että tämän vuokraama alue ja sille rakennettava päärakennus sekä alueella harjoitettava ravintolatoiminta muodostavat yhdessä Helsingin Allas Oy:n vuokra-alueen ja sillä harjoitettavan allastoiminnan kanssa korkeatasoisen toiminnallisen kokonaisuuden siten, että kaupunginhallituksen Katajanokan allas-hanketta koskevan varauspäätöksen ja muiden kaupungin asiaa koskevien päätösten tavoitteet ja ehdot toteutuvat parhaalla mahdollisella tavalla.

Vuokralainen on tätä varten velvollinen vuokraamaan Helsingin Allas Oy:lle vuokra-alueensa ja sille toteuttamansa päärakennuksen (jälleenvuokraus). Jälleenvuokraus kolmannelle edellyttää kaupungin hyväksynnän.

Vuokralainen ei saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka vaarantavat edellä mainittujen velvoitteiden toteutumisen tai heikentävät Helsingin Allas Oy:n entisten yrityskiinnityksen haltijoiden asemaa Helsingin Allas Oy:n maanvuokrasopimuksen mukaisina uusina panttivelkojina.

7

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan sekä edellä sanottua vuokralaisen ja Helsingin Allas Oy:n välillä tehtävää maanvuokrasopimusta (jälleenvuokraus) että vuokralaisen/sen omistajien ja Helsingin Allas Oy:n välillä tehtävää rahoitussopimusta. Sopimuksia ei saa muuttaa ilman kaupungin hyväksyntää. Sopimuksiin tulee ottaa tästä ehto.

8

Vuokralainen hyväksyy, että sen päärakennus ulottuu osittain Helsingin Allas Oy:n vuokra-alueelle ja osittain sillä olevan/tulevan rakennuksen ja rakenteiden päälle ja alle. Vuokralainen on velvollinen tekemään Helsingin Allas Oy:n kanssa tästä rasitesopimuksen, joka otetaan sekä tämän maanvuokrasopimuksen että kaupungin ja Helsingin Allas Oy:n välisen maanvuokrasopimuksen lisäehdoksi.

9

Mikäli vuokralaisen ja Helsingin Allas Oy:n edellä sanottu maanvuokrasopimus (jälleenvuokraus) vuokra-alueesta ja päärakennuksesta päättyy, vuokralainen on velvollinen vuokraamaan altaan omistajalle päärakennuksesta allastoimintaa varten tarvittavat tilat kohtuullisin ja tavanomaisin ehdoin tilojen käyttötarkoitus huomioon ottaen. Kyseisiin tiloihin ei lueta päärakennuksen ravintolatoimintaan tarkoitettuja tiloja.

10

Vuokralainen on velvollinen hyväksyttämään yhtiöjärjestyksensä ja sen mahdolliset myöhemmät muutokset vuokranantajalla.

11

Muita osin noudatetaan kaupungin tavanomaisia maanvuokrasopimusehtoja sekä tonttiosaston mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kiinteistölautakunta toteaa, että edellä kohdassa A esitetty maanvuokrasopimusmuutos ja kohdassa B esitetty uusi vuokrasopimus allekirjoitetaan edellyttäen, että Helsingin Allas Oy:n nykyiset yrityskiinnitysvelkojat antavat näihin suostumuksensa ja kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö on hyväksynyt vuokralaiseksi tulevan kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestyksen.

Lisäksi edellä mainitut allekirjoitetaan vasta, kun Helsingin Allas Oy ja kiinteistöyhtiö/sen omistajat ovat allekirjoittaneet päärakennuksen vuokraamista koskevan maansopimuksen ja toteuttamista koskevan rahoitussopimuksen tai näitä koskevat esisopimukset, ja edellyttäen, että Helsingin Allas Oy:n nykyiset yrityskiinnitysvelkojat antavat näihin suostumuksensa.

Edelleen lautakunta oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön hyväksymään päätösehdotuksen kohdissa A ja B mainittuihin periaatteisiin tarvittaessa vähäisiä tarkennuksia ja muutoksia.

D

Mikäli edellä päätösehdotusten A, B ja C mukaisia sopimuksia ei saada aikaan, kiinteistölautakunta oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön muuttamaan Helsingin kaupungin ja Helsingin Allas Oy:n välillä 5.7.2016 allekirjoitettua maanvuokrasopimusta (sopimus nro 24086) tonttiosaston päättämästä ajankohdasta lukien siten, että uusi vuokra-aika vastaa altaan ja sitä palvelevien rakennusten ja raken-

nelmien pitämiselle tulevassa poikkeamispäätöksessä asetettua enimmäisaikaa. Vuokra-aika päättyy kuitenkin viimeistään 30.9.2031.

Lisäksi noudatetaan seuraavia ehtoja:

1

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus kolmannelle.

2

Maanvuokra tarkistetaan käypää arvoa vastavaksi.

3

Vuokralainen luovuttaa maanvuokran maksamisen ja sopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi parhaalle etusijalle tonttiosaston määrittämän kiinnitysvakuuden vuokraoikeuteen sisältäen omistamansa altaan, rakennukset ja rakennelmat. Edelleen vuokralainen luovuttaa yrityskiinnityksen haltijoille toiseksi parhaalla etusijalla näiden edellyttämät kiinnitysvakuudet velkojensa vakuudeksi.

4

Maanvuokrasopimuksen muutos allekirjoitetaan edellyttäen, että Helsingin Allas Oy:n nykyiset yrityskiinnitysvelkojat antavat näihin suostumuksensa.

E

Lopuksi kiinteistölautakunta toteaa, että edellä esitetyt päätökset korvaavat kiinteistölautakunnan 20.10.2016, 421 § tekemän päätöksen vapaan siirto-oikeuden myöntämisestä Helsingin Allas Oy:n pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen (sopimus nro 24086).

L11089V

Esittelijän perustelut

Vuokrauspäätökset

Kiinteistölautakunta päätti 26.11.2015, 568 § vuokrata Helsingin Allas Oy:lle Katajanokalta noin 9 000 m²:n suuruisen alueen kaupunkikylpylää, kelluvia altaita sekä niiden oheistoimintoja ja kahvila/ravintolaa varten tonttiosaston osastopäällikön päätöksellä määriteltävästä ajankohdasta alkaen ja 30.9.2024 saakka. Kiinteistölautakunta päätti samalla, että huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen perusvuosivuokra on 3 535 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin

47 625 euroa. Päätöksen mukaan kesäkaudelta (1.5. - 30.9.) peritään täyttä vuokraa ja talvikaudelta (1.10. - 30.4.) vuokrasta peritään 50 %.

Tonttiosaston yritystonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 1.7.2015, 173 § hyväksyä allashankkeen uimala- ja ravintolakokokonaisuutta koskevat suunnitelmat (1 198,5 k-m²).

Tonttiosaston osastopäällikkö päätti 21.6.2016, 115 § vuokrata em. alueen Helsingin Allas Oy:lle 30.9.2024 saakka. Maanvuokrasopimus allekirjoitettiin 5.7.2016.

Lisäksi kiinteistölautakunta päätti 20.10.2016, 421 § muuttaa allashankkeen rahoitus- ja vakuusjärjestelyjen edistämiseksi Helsingin Allas Oy:n maanvuokrasopimusta niin, että vuokralaisella on vapaa siirto-oikeus ennen ravintola- ja toimitila-rakennuksen valmistumista.

Hakemus

Helsingin Allas Oy pyytää, että sille Katajanokalta allashanketta varten vuokratun alueen maanvuokrasopimusta muutetaan niin, että vuokra-aika on 15 vuotta nykyisen 8 vuoden sijasta.

Helsingin Allas Oy on hakenut rakennusten pitämiselle poikkeamislupaa 15 vuodeksi ja se saataneen alkuvuodesta 2017.

Lisäksi Helsingin allas Oy pyytää, että allekirjoitettua maanvuokrasopimusta muutetaan niin, että vuokra-alue käsittää enää varsinaisen altaan pitämiseen tarvittavan alueen ja kaupunki vuokraa loppuosan Helsingin Allas Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun allasta palvelevan ravintola- ja toimitilojen toteuttamista varten.

Ehdotetut muutokset ja maanvuokrausperiaatteet

Helsingin Allas Oy:n, kaupunginkanslian, Finnveran sekä kiinteistöviraston tonttiosaston välillä on neuvoteltu hakemuksessa mainittujen maavuokra- ja muiden järjestelyjen tarpeesta ja niiden toteuttamisesta.

Hakemukseen ja käytyihin neuvotteluihin perustuen kiinteistölautakunnalle esitetään, että Helsingin Allas Oy:lle 29.6.2016 - 30.9.2021 vuokrattua Katajanokan kaupunkikylpylää koskevaa maanvuokrasopimusta muutetaan niin, että vuokra-alue käsittää enää vain altaan pitämiseen tarvittavan välttämättömän alueen. Samalla esitetään, että Helsingin Allas Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun vuokrataan loppuosa nykyisestä vuokra-alueesta allastoimintaa palvelevaa ravintola- ja toimitiloja varten. Samalla tonttiosaston osastopäällikkö oikeutetaan päättämään vuokrasopimusmuutoksen ja uuden vuokrauksen alkamisajankohdasta ja tarkemmista ehdoista päätösehdotuksessa sanottuja periaatteita noudattaen.

Edellä kuvattu sopimusjärjestely on tarpeen, koska syksyllä valmistuneen altaan toteuttaminen on osoittautunut niin kalliiksi, ettei Helsingin Allas Oy:llä ole ilman lisärahoitusta sitä palvelevien ravintola- ja toimitilojen (noin 1 199 k-m²) toteuttamiseen. Tilat on tarkoitus toteuttaa niin, että Helsingin Allas Oy vuokraa niitä varten tarvittavan alueen perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun, myy yhtiön osakekannan rahoittajille ja kiinteistöyhtiö toteuttaa tilat vuokra-alueelle.

Maanvuokrasopimuksissa Helsingin Allas Oy velvoitetaan vuokraamaan kiinteistöyhtiöltä sen kaupungilta vuokraamansa vuokra-alueen ja sille toteuttamansa ravintola- ja toimitilarakennuksen, jolloin Helsingin Allas Oy vastaa käytännössä kahdella erillisellä vuokra-alueella sekä uimalatoiminnasta että sitä tukevasta ravintolasta ja toimitiloista. Helsingin Allas Oy:n on puolestaan tarkoitus vuokrata määräajaksi ravintola ulkopuoliselle yrittäjälle huoneenvuokrasopimuksella. Lopullisena tavoitteena on, että Helsingin Allas Oy ostaa vastaisuudessa kiinteistöyhtiön osakekannan, kun yhtiön taloudellinen tilanne sen sallii.

Maanvuokrasopimuksiin esitetään ehtoja, joilla pyritään turvaamaan kokonaisuuden toteutuminen kahdesta eri toteuttajasta, maanvuokrasopimuksesta ja vuokra-alueesta huolimatta. Lisäksi ehdoilla pyritään turvaamaan mm. kaupungin ja Finnveran Helsingin Allas Oy:lle yrityskiinnitystä vastaan jo antamien lainojen takaisinmaksaminen.

Helsingin Allas Oy on rahoitusjärjestelyjen takia hakenut poikkeamislupaa altaan ja rakennusten pitämiselle vuokra-alueella nykyisen 30.9.2024 sijasta 30.9.2031 saakka. Poikkeamislupa saataneen alkuvuoden 2017 aikana. Edellä päätösehdotuksessa sanottua voimassa olevaa maanvuokrasopimusta esitetään muutettavaksi ja uusi maanvuokrasopimus tehtäväksi niin, että ne ovat voimassa tulevan poikkeamislupapäätöksen mukaisen ajan, enintään kuitenkin 30.9.2031 saakka.

Lisäksi päätösehdotuksen kohdassa D on varauduttu tilanteeseen, jos edellä sanottuja rahoitusjärjestelyjä ja sopimuksia ei saada aikaan. Tällöin Helsingin Allas Oy:n nykyistä maanvuokrasopimusta esitetään jatkettavaksi niin, että se on voimassa myös tulevan poikkeamislupapäätöksen mukaisen ajan, enintään kuitenkin 30.9.2031 saakka ja vuokralaiselle myönnetään vuokraoikeuden vapaa siirto-oikeus.

Perustelut

Helsingin Allas Oy on toteuttanut maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti altaan Katajanokalta vuokraamalle alueelle. Allas avautui syksyllä 2016 ja sai kaupunkilaisilta hyvän vastaanoton myöhäisestä avaamisajankohdasta huolimatta. Helsingin Allas Oy:n tavoitteena on, että allasta ja sen käyttäjiä palveleva ravintola- ja toimitilarakennus valmis-

tuu edelleen ensi kevääksi uusien rahoitusratkaisujen avulla. Rakennuksen rakennustyöt ovat alkaneet.

Esittelijän mielestä päätösehdotusten mukaiset neuvotellut sopimusjärjestelyt ovat tarpeen jo valmista allasta tukevien ravintola- ja toimitilojen toteuttamiseksi valmiiksi nopealla aikataululla.

Aiemman päätöksen korvaaminen

Edellä esitetyt päätökset korvaavat kiinteistölautakunnan 20.10.2016, 421 § tekemän päätöksen vapaan siirto-oikeuden myöntämisestä Helsingin Allas Oy:n pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen (sopimus nro 24086).

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Pasi Lehtiö, toimistopäällikkö, puhelin: 09 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Liitteet

1 Kartta vuokra-alueesta

Oheismateriaali

1 Hakemus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta