



§ 404

Hotellitontin maanvuokrasopimuksen muuttaminen (Taka-Töölö, tontti 14468/2)

HEL 2015-009442 T 10 01 01 02

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa Kiinteistö Oy Helsinki Mannerheimintie 50:n Helsingin kaupungin 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 14468 tonttia nro 2 (os. Mannerheimintie 50 / Kivelänkatu 2, pinta-ala 7 000 m²) koskevaa maanvuokrasopimusta (nro 10761) 1.10.2015 alkaen seuraavasti:

1

Vuokralaisella on oikeus saada maanvuokrasopimuksen päättyessä tontti uudelleen vuokralle 1.1.2022 - 30.9.2045 väliseksi ajaksi.

Tontin vuokra perustuu tuolloin pääoma-arvoon 46 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100) ja vuokra määräytyy tontille toteutettujen rakennusten kerrosneliömetrien ja viiden (5) prosentin tuoton mukaan.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua oikeutta, vuokralaisen on kirjallisesti ilmoitettava siitä vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

Muutoin uuteen sopimukseen otetaan kaupungin tuolloin käyttämät tavanomaiset maanvuokrasopimusehdot.

2

Vuokranantajan määräämällä on oikeus korvauksetta toteuttaa tontille maanalainen pysäköinti- ja väestönsuojalaitos ja sen maanpäällinen ajoyhteys, hissi- ja porrasyhteydet sekä tulo- ja poistoilmakuilut siten kuin asemakaavamuutoksessa nro 12032 likimäärin osoitetaan. Vuokranantajalla on oikeus vuokrata tontin maanalaiset alueet tarvittavilta osin määräämälleen toteuttajalle.

Ennen maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen alkamista vuokralainen ja vuokranantajan määräämä sopivat tarkemmin toteuttamisen ehdoista kuten vuokralaisen hotellirakennusten huoltoyhteyden järjestämisestä tilapäisjärjestelyineen.



17.09.2015

Vuokralainen on tietoinen, että rakennustöistä saattaa aiheutua häiriöitä.

3

Muutoin noudatetaan voimassa olevan maanvuokrasopimuksen nro 10761 ehtoja.

(L1114-3)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159
hanneli.alho(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaavakartta 12032

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Muut

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Kiinteistö Oy Helsinki Mannerheimintie 50 pyytää sähköpostissaan 4.8.2015, että Helsingin kaupungin ja sen välistä maanvuokrasopimusta olisi mahdollista jatkaa nykyisen sopimuskauden päättyessä.

Rakennuksissa toimii tällä hetkellä Crowne Plaza -hotelli, jossa on noin 23 600 k-m² hotelli- ja ravintolatiloja. Hotelli on pääosin peruskorjattu vuosien 2004 - 2005 ja 2009 aikana.

Voimassa oleva maanvuokrasopimus



17.09.2015

Nykyinen maanvuokrasopimus nro 10761 on tehty ajalle 1.7.1974 - 31.12.2021. Tontin vuosivuokra vuonna 2015 on noin 635 000 euroa.

Maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Kiinteistöviraston tonttiosasto on neuvotellut maanvuokrasopimukseen nyt esitettävästä muutoksesta vuokralaisen kanssa. Esittelijä pitää tarkoituksenmukaisena, että vuokralaiselle annetaan oikeus saada tontti uudelleen vuokralle 1.1.2022 - 31.12.2040 edellyttäen, että hotellirakennukset ovat pääosin peruskorjattu.

Jatko-option vuokra 1.1.2022 alkaen perustuisi pääoma-arvoon 46 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100). Vuokra määräytyisi toteutettujen kerrosneliömetrien ja viiden (5) prosentin tuoton mukaan. Vuokra sidottaisiin elinkustannusindeksiin. Nykyrahassa em. pääoma-arvo on noin 875 euroa/k-m². Tällä hetkellä voimassa olevan maanvuokrasopimuksen perusteella tontista perittävä vuokra perustuu pääoma-arvoon 36 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100), joka nykyrahassa on noin 680 euroa/k-m².

Esittelijän mielestä edellä esitetty korkeampi pääoma-arvo vastaa hotellitontin nykyistä käypää pääoma-arvoa huomioon ottaen sen sijainti Taka-Töölössä.

Lisäksi maanvuokrasopimukseen esitettävä uusi maanalainen ehto on tarpeen vireillä olevan Töölöntorin pysäköintilaitoshankkeen takia. Pysäköintilaitoksen rakentaminen on tarkoitus aloittaa kuluvan vuoden syksyllä.

Hintavertailu

Viereisillä tonteilla 14468/1 ja 3 sijaitsevan Scandic-hotellin (vuokralainen Kiinteistö Oy Nordic Hotellikiinteistöt, sopimusta jatkettu ajalle 1.1.2022 - 31.12.2035) maanvuokra on 46 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100), mikä vastaa nykyhintatasossa 875 euroa (Klk 19.10.2010 § 674).

Sokos Hotel Presidentin tontin (nro 4212/1, vuokralainen Kiinteistö Oy Salomonkatu 7 - 9, sopimus ajalle 1.9.1977 - 31.12.2030) maanvuokra hotellin osalta on 36 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100), mikä vastaa nykyhintatasossa 685 euroa (Kvsto 22.6.1977 asia nro 55).

Radisson Blu Royal -hotellin tontin (nro 4461/1, vuokralainen Kiinteistö Oy Keskustahotelli, sopimus ajalle 1.5.1989 - 31.12.2035) maanvuokra on 55,5 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100), mikä vastaa nykyhintatasossa 1 055 euroa (Klk 9.12.1987 asia nro 6).

Esittelijä

Postiosoite
PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
tontti@hel.fi

Käyntiosoite
Fabianinkatu 31 D
Helsinki 10
<http://www.hel.fi/kv/tontti>

Puhelin
+358 9 310 1671
Faksi
+358 9 310 36380

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI4780001370069628
Alv.nro
FI02012566



17.09.2015

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159
hanneli.alho(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaavakartta 12032

Otteet

Ote
Vuokralainen

Muut

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta