§ 554
Alueen vuokraaminen Merisatamanranta Kylpylä Oy/perustettavan yhtiön lukuun ravintolaa ja saunatiloja varten (Pohjoinen Uunisaari, 91-432-5-2)

HEL 2015-012434 T 10 01 01 02

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Merisataman Kylpylä Oy/ ********** (Y-tunnus: 0906941-8) perustettavan yhtiön lukuun noin 3 355 m²:n suuruisen, likimäärin liitteen 1 mukaisen määräalan Helsingin kaupungin Töölön kylässä sijaitsevasta Töölön vesi -nimisestä tilasta RN:O 5:2 (Pohjoinen Uunisaari, 91-432-5-2) ravintolaa ja saunatiloja varten 1.1.2016 - 31.12.2045 seuraavin ja liitteestä 2 ilmenevin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 052 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2017 saakka 20 072 euroa ja vuokra ajalta 1.1.2016 - 31.3.2017 on 25 090 euroa.

Ravintolatilojen (567 k-m²) vuokra perustuu pääoma-arvoon 34 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100), joka vastaa syyskuun 2015 indeksin (19,08) mukaista 649 euroa/k-m².

Saunatilojen (110 k-m²) vuokra perustuu pääoma-arvoon 16 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100), joka vastaa syyskuun 2015 indeksin (19,08) mukaista 305 euroa/k-m².

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

Liitteet

1	Kartta vuokrattavasta alueesta
2	Maanvuokrasopimusluonnos
3	Asemakaava nro 11160

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
Kaupunki	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Nykyinen vuokrasopimus ja alueen hallinta

Alun perin liikuntavirasto ja sittemmin tilakeskus on vuokrannut kohdetta (ravintola- ja saunarakennuksen pihapiireineen) 90-luvun puolivälistä alkaen Merisataman Kylpylä Oy:lle (nykyinen vuokrasopimus nro 222018714). Tilakeskus tulee päättämään em. vuokrasopimuksen rakennusten kauppakirjan ja uuden maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista edeltävänä päivänä.

Muilta osin Pohjoinen Uunisaari on liikuntaviraston hallinnassa ja yleisessä virkistyskäytössä.

Asemakaava ja vuokra-alueen tiedot

Alueella on voimassa 26.11.2004 lainvoimaiseksi tullut asemakaava nro 11160. Vuokrattava alue on kaavan mukaan lähivirkistysaluetta (VL) ja sillä sijaitseva ravintolarakennus on kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus (sr-2), jota ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tärvelevät rakennuksen kaupunkikuvallista arvoa.

Vuokralaisen, tilakeskuksen ja liikuntaviraston kanssa käydyissä neuvotteluissa on sovittu uuden vuokra-alueen (noin 3 355 m²) rajoista. Vuokra-alueella sijaitsee noin 567 k-m²:n suojeltu ravintolarakennus ja noin 110 k-m²:n saunarakennus. Lisäksi vuokralainen on suunnitellut rakentavansa poikkeamishakemusmenettelyllä vuokra-alueelle uuden, noin 150 k-m²:n saunarakennuksen. Pohjoisessa Uunisaaressa on jäljellä olevaa rakennusoikeutta noin 250 k-m², joka ei kohdistu suoraan tietylle rakennusalalle.

Alueen ja sillä sijaitsevien rakennusten ja rakenteiden erityispiirteet on otettu huomioon esitetyn maanvuokrasopimuksen ehdoissa. Vuokralaiselle on mm. annettu oikeus kustannuksellaan pitää vuokra-alueen ulkopuolelle sijoittuvaa, kaavan mukaista jalankulkusiltaa (s/jk), mikäli liikuntavirasto lopettaa ponttoonisillan pitämisen alueella.

Ote asemakaavasta nro 11160 liitteenä 3

Uusi maanvuokrasopimus ja rakennusten myynti vuokralaiselle

Nykyisen tilavuokrauksen muuttaminen maanvuokrasopimukseksi on perusteltua, koska tilakeskus on neuvotellut ja päässyt rakennusten kaupan ehdoista sopimukseen nykyisen vuokralaisen, Merisataman Kylpylä Oy:n kanssa. Rakennukset ovat olleet vuokrattuina pitkään samalla yritykselle, joka on mm. toteuttanut vuonna 1997 kohteessa mittavan remontin. Vuokralaisella on aikomus perustaa uusi kiinteistöosakeyhtiö hallinnoimaan kohdetta. Uusi maanvuokrasopimus tulee voimaan ja allekirjoitetaan samanaikaisesti rakennusten kauppakirjan kanssa. Rakennusten kaupan valmistelee ja täytäntöönpanee tilakeskus.

Vuokrausperusteet

Esittelijän mielestä alue tulisi vuokrata hakijalle 30 vuodeksi pitäen perusteena soveltuvin osin vastaavissa kohteissa käytettyjä vuokrausperusteita. Ravintolatilojen osalta yksikköhinta on noin puolet

Cafe Caruselin yksikköhinnasta ja saunatilojen osalta noin puolet Hernesaareen rakentuvan Sauna Finlandia Oy:n yksikköhinnasta. Vuokraa määritettäessä on huomioitu etenkin se, että kohde sijaitsee saaressa. Hanke on kaupungin strategiaohjelman mukainen tukien Helsingin matkailua ja ranta-alueiden elävöittämistä.

Vuokra määrättäisiin pitäen perusteena ravintolatilojen (567 k-m²) osalta pääoma-arvoa 34 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100), joka vastaa syyskuun 2015 indeksin (19,08) mukaista 649 euroa/k-m² ja saunatilojen (110 k-m²) osalta pääoma-arvoa 16 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100), joka vastaa syyskuun 2015 elinkustannusindeksin (19,08) mukaista 305 euroa/k-m².

Tällöin nykyiseksi vuosivuokraksi muodostuu 20 072 euroa, (ind. 19,08), joka vastaa 1 052 euron perusvuosivuokraa.

k-m²	e/k-m² (ind. 100)	e/k-m² (ind. 1908)	perusvuosi-vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi-vuokra e (ind. 1908)
567	34	649	964	
110	16	305	88	
				20 072

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus sisältää osapuolten välillä sovitut ehdot sekä soveltuvin osin liike- ja toimistoalueen maanvuokrasopimuksissa käytettävät tavanomaiset suunnittelu-, toteuttamis- ja käyttöehdot.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Kartta vuokrattavasta alueesta
2 Maanvuokrasopimusluonnos
3 Asemakaava nro 11160

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
Kaupunki	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3