

ESITYS KAUPUNGINHALLITUKSELLE PITKÄAIKAISEN VUOKRASOPIMUKSEN
TEKEMISEKSI MERISATAMAN KYLPYLÄ OY:N KANSSA

Lilk 1998-12/542, 1997/92-542L, 1997-60/614P

Merisataman Kylpylä Oy toimitti liikuntavirastoon 14.1.1998 saapuneeksi kirjatus esityksen Uunisaaren merikylpylähankkeen vuokrasopimuksen jatkamiseksi kolmella vuodella alkaen 1.1.1998 tai kuitenkin siihen asti kunnes pitkäaikainen (25 vuotta) vuokrasopimus on solmittu Merisataman Kylpylä Oy:n ja Helsingin kaupungin liikuntaviraston välillä.

Pitkäaikaisen sopimuksen osalta hakemuksessa esitettiin seuraavaa:

"Pitkäaikaista vuokrasopimusta solmittaessa Merisataman Kylpylä Oy toivoo, että liikuntalautakunta ottaisi huomioon vuokraa määrättäessä yhtiön hankkeeseen käyttämän investoinnin suuruuden: tämän hetkinen kustannusarvio on noin 5 miljoonaa markkaa.

Ehdotamme, että ensimmäiset kymmenen vuotta porrastettaisiin siten, että lähtökohdaksi otettaisiin lyhytaikaisen vuokrasopimuksen vuokrataso, jota korotettaisiin asteittain kymmenen vuoden ajan siten, että kymmenentenä vuonna ja siitä eteenpäin vuokran suuruus olisi 70 000 markkaa vuodessa (indeksiin sidottuna)."

Merisataman Kylpylä Oy:n taholta on myöhemmin vielä korostettu pitkäaikaisen sopimuksen tarpeellisuutta projektin rahoituksen sekä valmistumisaikataulun kannalta. Uunisaaren ravintola- ja kylpylätoiminta olisi tarkoitus saada alkamaan keväällä 1999 ja rakennusten ympäristöineen tulisi olla täydellisesti valmiina vuonna 2000.

ESITTELIJÄLautakunta päätti 22.4.1997 (§ 177) vuokrata Uunisaaren päärakennuksen pihapiireineen Merisataman Kylpylä Oy:lle kylpylän suunnittelu- ja rakennustöiden ajaksi 15.5.1997 - 31.12.1997. Samalla lautakunta päätti oikeuttaa eteläisen alueyksikön tekemään Merisataman Kylpylä Oy:n kanssa käyttösopimuksen Uunisaaren ja Merisatamanrannan vesiliikenne-laitureista ajalle 1997 - 31.10.1998.

Vuokrasopimusta jatkettiin edellä mainitun hakemuksen perusteella 20.1.1998 ja nyt Merisataman Kylpylä Oy:n ja liikuntalautakunnan välillä on voimassa Pohjoista Uunisaarta koskeva vuokrasopimus (Lilk 20.1.1998 § 25), jolla alueen päärakennus ja varastorakennus on pihapiireineen vuokrattu Merisataman Kylpylä Oy:lle siihen saakka kunnes vuokrakohteessa tehtävä pitkäaikainen vuokrasopimus tulee voimaan, kuitenkin kauintaan 31.12.2000 saakka. Vuosivuokra vuonna -98 on 9300 mk ja vuosina 1999 ja 2000 vuosivuokra on 18 600 mk.

Sopimuksen mukaan vuokralainen ottaa vuokrakohteen vastaan siinä kunnossa kuin se on luovutushetkellä, kuitenkin

siten, että liikuntavirasto vastaa rakennuksen ulkopuolisesta korjaamisesta, kuten katon, ikkunoiden, ulko-ovien ja sokkelin korjaamisesta.

Vuokralaisella on oikeus tehdä rakennuksissa muutos- ja laajennustöitä, sen jälkeen kun niitä koskevat suunnitelmat ja rakennuspiirustukset on hyväksytty liikuntaviraston eteläisessä alueyksikössä ja rakennus- ja muutostöille on rakennusvalvontaviraston lupa.

Vuokralaisen toimesta tehdyt laajennus-, korjaus- ja muutostyöt jäävät vuokrasuhteen päättyessä korvauksetta kaupungin hyväksi, ellei erikseen toisin sovita.

Vuokralainen vastaa rakennuksen sisäpuolisesta hoidosta, kunnossapidosta ja tarvittavista korjauksista sekä myös hoidon puutteesta johtuvista rakenteellisista korjauksista sekä muista hoidon puutteesta aiheutuneista vaurioista.

Vuokrakohde

Vuokrattava päärakennus, varastorakennus ja pihapiirialue on esitetty liitteenä olevalla kartalla (Liite 1). Alueen suuruus on 2551 m². Päärakennuksessa on huoneistoalaa 387 m² ja varastorakennuksessa 48 m². Perusparannus- ja laajennustöiden jälkeen rakennukset käsittävät yhteensä 805 kem². Alueella oleviin kunnostettaviin tiilirakennuksiin Merisataman Kylpylä Oy on suunnitellut ympärivuotista tilaussauna- ja ravintolatoimintaa.

Rakennuksen ulkopuolisesta peruskorjaamisesta tulee vastaamaan liikuntavirasto. Vuokralainen vastaa rakennuksen laajentamisesta ja toimintansa edellyttämistä muutostöistä. Alue liitetään kaupungin toimesta viemäriverkkoon, jonka kustannuksiin vuokralainen osallistuu.

Rakennusten arvo nykyisessä kunnossa on paikalla käyneen vakuutustarkastajan arvion mukaan noin 200 000 mk (päärakennus) + 32 000 mk (piharakennus) eli yhteensä 232 000 mk.

Merisataman Kylpylä Oy:n ja Helsingfors Simsällskap rf:n välillä on Uunisaaren kesätoimintaa koskeva yhteistyösopimus, jonka mukaan Helsingfors Simsällskap rf on huolehtinut Uunisaaren uimarannan hoidosta ja valvonnasta sekä perinyt uimalamaksut. Merisataman Kylpylä Oy on huolehtinut liikennöinnistä Uunisaareen sekä kioski-kahvilan toiminnasta. Saaren pääsymaksutulot Merisataman Kylpylä Oy ja Helsingfors Simsällskap rf ovat jakaneet keskinäisen sopimuksensa perusteella.

Merisataman Kylpylä Oy on järjestänyt Uunisaareessa kesäteatterinäytäntöjä kesällä 1997, mistä on peritty 500 mk:n maksu. Pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen on tarkoitus sisällyttää ehto, jolla vuokralaiselle annetaan ilman eri korvausta oikeus järjestää vuokraamallaan alueella kesäteatteriesityksiä.

Rakennuslupa

Rakennusten muutos- ja lisärakennustöille on liikuntaviraston eteläinen alueyksikkö 18.12.1997 pyytänyt poikkeuslupaa. Kaupunginhallitus on 6.4.1998 päättänyt pyytää ympäristöministeriöltä poikkeusluvan myöntämistä liikuntavirastolle.

Länsi-Suomen vesioikeus on myöntänyt 23.1.1998 vesihuollon rakennustöille luvan Uuninsuun väylän alitse Pohjoisesta Uunisaaresta Harakkaan.

Rakennusten ulkopuolisten töiden ja saaren vesihuoltotöiden hankesuunnitelma

Liikuntalautakunta hyväksyi 21.4.1998 Pohjoisen Uunisaaren tiilirakennusten ulkopuolisten töiden peruskorjaustöiden ja saaren vesihuoltotöiden 7.4.1998 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen arvonlisäverollinen tavoitehinta on peruskorjaustöiden osalta 1 626 000 mk ja Pohjoisen Uunisaaren vesihuoltotöiden osalta 633 880 mk.

Merisataman Kylpylä Oy:n rakennustyökustannukset

Merisataman Kylpylä Oy:n esittämien laskelmien mukaan Uunisaaren rakennusten sisäpuolisten muutos- ja korjaustöiden sekä rakennusten laajennustöiden hinta-arvio on yhteensä noin 5 milj.mk.

Vuokralaisen kanssa on sovittu, että vuokralainen tulee osallistumaan Uunisaaren vesi- ja viemärijohdon rakentamiskustannuksiin. Samaa periaatetta on noudatettu mm. viereisten Liuskasaaren ja Sirpalesaaren vesihuoltotöiden kohdalla, jolloin kustannukset jaettiin kaupungin, pурсiseurojen ja Merisatamanrannassa olevan ravintolan kesken.

Pitkäaikaisen sopimuksen periaatteet

Vuokra-ajan pituudeksi esittelijä esittää vuokralaisen hakemuksen mukaisesti noin 25 vuotta, jolloin sopimus päättyisi 31.12.2023.

Alueen käypä vuokra määräytyy kaupungin vuokrattavaan rakennukseen tekemien investointien perusteella sekä vuokralaisen käyttöön annetun maa-alueen (rakennuksen maapohja ja pihapiiri) perusteella. Vuokralaisen investointien katsotaan tulevan kuoletuksi vuokra-aikana, eikä ne vaikuta perittävään vuokraan.

Rakennuksen ja vesihuoltotöiden osalta:

Kaupunki tulee investoimaan vuokrattavien rakennusten ulkopuoliseen peruskorjaustyöhön noin 1 600 000 mk, josta laskettu tuottotavoite 40 vuoden kuoletuksajalla ja 3 %:n korolla laskien on 5 768 mk/kk eli 69 216 mk vuodessa.

Vesihuoltotöistä vuokralaisen osuudeksi esitetään noin kolmannesta kustannuksista eli 200 000 mk, jonka vuokralainen maksaisi vuokran yhteydessä 25 vuoden aikana. Tuottotavoite 200 000 mk:n investoinnille 25 vuoden kuoletuksajalla ja 3%:n korolla laskien on 957,10 mk/kk eli 11 485,20 mk vuodessa.

Maa-alueen osalta käypänä neliövuokrana voitaneen käyttää 7,72 mk/m², joka vastaa liikuntaviraston eteläisillä, esim. vene- ja kanoottikerhoille vuokratuilla alueilla maksamaa sisäistä maanvuokraa. Alueen vuosivuokraksi tulisi tällöin 19 694 mk eli 1 641 mk kuukaudessa.

Käypä vuokra yhteensä olisi noin 8 366 mk kuukaudessa eli 100 393 mk vuodessa (nykyind.1429). Elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaava perusvuosivuokra olisi 7 025,40 mk.

Merisataman Kylpylä Oy on hakemuksessaan esittänyt, että vuokra olisi alkuvuosina pienempi ja nousisi asteittain kymmenen vuoden aikana 70 000 markan vuosivuokraan.

Ottaen huomioon vuokralaisen toimesta tehtävät laajat investoinnit ja se, että vuokralaisen tilaussauna- ja ravintolatoiminta tulee tukemaan liikuntaviraston uimalatoimintaa Uunisaaressa niin esittelijä esittää, että vuokralaisen toivomukseen käypää vuokraa alhaisemman vuokran perimisestä alkuvuosina suostuttaisiin.

Esittelijä esittää, että pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokran määrittelyssä otetaan huomioon Merisataman Kylpylä Oy:n voimassa oleva lyhytaikainen vuokrasopimus ja vuokra määritellään vuoden 2000 loppuun asti sen mukaisesti eli että vuosivuokra vuonna -98 on 9300 mk ja vuosina 1999 ja 2000 vuosivuokra on 18 600 mk. Seuraavien viiden vuoden aikana, vuosina 2001 - 2005 vuokrasta perittäneen 70 % eli vuosivuokra olisi noin 70 000 mk ja vuodesta 2006 alkaen vuokra perittäisiin täysimääräisenä eli vuosivuokra olisi tämän päivän hintatasolla 100 393 mk.

Vuokralainen on hyväksynyt esittelijän esittämän vuokran suuruuden.

EHDOTUSLautakunta päättänee esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan Merisataman Kylpylä Oy:lle Helsingin kaupungin 7. kaupunginosassa (Ullanlinna) Pohjoisella Uunisaarella, joka on osa Töölön kylän tilasta RN:o 5:2, sijaitsevat liitekarttaan merkityt rakennukset pihapiireineen (2551 m²) kylpylä- ja ravintolatoimintaa varten liikuntalautakunnan myöhemmin määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2023 saakka seuraavin ehdoin:

1.Vuotuinen vuokranmaksu määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 7 025,40 markan suuruista perusvuosivuokraa. Nykyindeksillä vuosivuokra on 100 393 markkaa.

2.Vuosivuokra on 9 300 markkaa vuonna 1998, 18 600 markkaa vuonna 1999 ja 18 600 markkaa vuonna 2000.

Vuosina 2001 - 2005 vuosivuokrasta peritään 70 %.

1.1.2006 lukien vuokra peritään täysimääräisenä.

3.Muutoin noudatetaan liikuntalautakunnan määräämiä lisäehtoja.

Kirje kaupunginhallitukselle (Kaupunginkanslia/Kirjaamo,

Pohjoisesplanadi 11-13/17), revisiovirastolle
(Unioninkatu 25/17) sekä liikuntavirastolle (Ete-
läinen alueyksikkö ja palveluyksikkö/tekninen yksik-
kö)

VALMISTELIJATLAGUS Pentti/aluejohtaja-eteläinen alueyksikkö
SARA Ulla/suunnittelija-palveluyksikön tekninen yksikkö
PUHELIMET4029 376
4029 323

LIITTEETLiite 1: Vuokrattava alue ja rakennukset