



§ 24

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden- jaoston esitys kaupunginhallitukselle koskien toimitilojen vuokraa- mista Finnkino Oy:lle Tennispalatsista, osoitteesta Fredrikinkatu 65, Helsinki

HEL 2020-001921 T 10 01 03

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle että Finnkino Oy:lle vuokrataan toimitiloja Tennispalatsista, osoitteesta Fredrikinkatu 65, Helsinki, yhteensä noin 10 591 m². Vuokrakohde sisältää mm. seuraavia tiloja:

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

Tilojen pääasiallinen käyttötarkoitus on elokuvateatteria palveleva toiminta auloiheen. Edellä mainittujen tilojen yhteenlaskettu pääomavuokra on 148 020,34 euroa/kk ja ylläpitovuokran ennakko 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 jatkoaikaan (optio). Option käytöstä pitää ilmoittaa kirjallisesti 12 kk:ta ennen varsinaisen vuokra-ajan päättymistä vuokraisännälle.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Finnkino Oy

KOy Helsingin Tennispalatsi

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Finnkino Oy on toiminut Tennispalatsissa vuosina 1998 - 1999 tehdyn peruskorjauksen jälkeen yhtäjaksoisesti eli yhteensä yli 20 vuotta. Finnkino Oy konsernin investointipanos on ollut rakennuksen investointivaiheessa merkittävä. Lopputuloksena on muodostunut 14 elokuvateatterin kokonaisuus, joka on edelleen Pohjoismaiden suurin yksikkö omalla alallaan. Vuosittainen myytyjen pääsylippujen määrä on ollut noin 1 miljoona kappaletta.

Vuokralaisen nykyistä sopimusta on jäljellä runsaat 5 vuotta. Eräiden tulevien investointien suunnittelun kannalta on perusteltua jo nyt jatkaa vuokrasopimusta mahdollistaen vuokralaisen tulevien investointien toteutumisen.

Helsingin kaupunki on käynnistänyt KOy Helsingin Tennispalatsin osakkeiden myyntiprosessin. Myynnin kannalta on erittäin tärkeää että vuokrasopimusten maturiteetti on riittävä. Samassa valmistelussa on päivitetty rakennuksen toisen päävuokralaisen eli Taidemuseo HAMin vuokrasopimus.

Konsulttitoimiston Jones Lang LaSalle Finland Oy:n toimesta on maaliskuussa 2019 valmistunut pohjoismaisten elokuvateattereiden vuokratasoista selvitys. Sen perusteella voidaan todeta että vuokrataso on markkinaehtoinen.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n ja kaupunginhallituksen päätöksen (18.9.2017 § 865) mukaisesti kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tai sen määräämä vi-



05.03.2020

ranhaltija voi päättää liikehuoneiston vuokralle antamisesta tai vuokralle ottamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa. Kaupunginhallitus on toimivaltainen kokonaisarvoltaan yli 5 miljoonan euron huoneiston vuokralle antamisesta.

Kaupunginhallitus on toimivaltainen kokonaisarvoltaan yli 5 miljoonan euron huoneiston vuokralle antamisesta.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Finnkino Oy

KOy Helsingin Tennispalatsi

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kymp/Rya/Maka