

Godkännande av det uppdaterade arrendeavtalet för Lövö köpcenter

Gemensamma kyrkofullmäktige 26.10.2023 § 87
531/03.01.01/2022

Beslutsförslag

Gemensamma kyrkofullmäktige

1. arrenderar ut fastigheterna 91-30-204-2 och 91-30-204-3 till Hausia Oy/de av Hausia Oy grundade bostadsaktiebolagen på de villkor som fastställs i det nya utkastet till arrendeavtal. Arrendets löptid är 50 år,
2. ger fastighetsdirektören fullmakt att göra upp och slutligt formulera arrendeavtalet på basis av det bifogade framförhandlade utkastet till arrendeavtal och ger honom fullmakt att för Helsingfors samfällighets del underteckna avtalet med Hausia Oy eller de av Hausia Oy grundade bostadsaktiebolagen,
3. konstaterar att Hausia Oy på samfälligheternas konton erlägger arrenderättsavgiftens 2 rat vid den i reservationsavtalet angivna tidpunkten, Helsingfors samfällighets andel uppgår till 35,89 %,
4. konstaterar att beslutet kräver att också Vanda samfällighet fattar motsvarande beslut om utarrendering av tomten,
5. justerar omgående denna paragraf.

Beslut

Beslutsförslaget godkändes.

Gemensamma kyrkorådet 12.10.2023 § 292

Föredragande Samfällighetens direktör Rintamäki Juha

Beslutsförslag

Gemensamma kyrkofullmäktige

1. arrenderar ut fastigheterna 91-30-204-2 och 91-30-204-3 till Hausia Oy/de av Hausia Oy grundade bostadsaktiebolagen på de villkor som fastställs i det nya utkastet till arrendeavtal. Arrendets löptid är 50 år,
2. ger fastighetsdirektören fullmakt att göra upp och slutligt formulera arrendeavtalet på basis av det bifogade framförhandlade utkastet till arrendeavtal och ger honom fullmakt att för Helsingfors samfällighets del underteckna avtalet med Hausia Oy eller de av Hausia Oy grundade bostadsaktiebolagen,
3. konstaterar att Hausia Oy på samfälligheternas konton erlägger arrenderättsavgiftens 2 rat vid den i reservationsavtalet angivna tidpunkten, Helsingfors samfällighets andel uppgår till 35,89 %,
4. konstaterar att beslutet kräver att också Vanda samfällighet fattar motsvarande beslut om utarrendering av tomten,
5. justerar omgående denna paragraf.

Beslut

Beslutsförslaget godkändes.

Redogörelse

Vanda och Helsingfors samfälligheter samäger 2 tomter på Lövö i Helsingfors. Tomternas fastighetsbeteckning är 91-30-204-2 (tomt A) och 91-30-204-3 (tomt B). Tomt A är en AK-tomt, dvs kvartersområde för flervåningshus. Byggrätten för tomt A är 5 000 m²vy. Dessutom ska 500 m² vy på tomt A användas för affärs- och butikslokaler. Tomt B har beteckningen AR, dvs kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus. Byggrätten för tomt B är 1 480 m²vy. Äganderätten till tomterna delas mellan Vanda samfällighet 64,11% och Helsingfors samfällighet 35,89 %.

Principerna för utarrenderingen av tomterna godkändes av kyrkofullmäktige i Vanda den 20.09.2022 (§ 41) och av kyrkofullmäktige i Helsingfors den 08.09.2022 (§72). Kyrkofullmäktige i Vanda och Helsingfors har fastställt den årliga arrendenivån för bostadsbyggrätten till 75,00 €/m²vy och 20,00 €/m² vy för affärsbyggrätten. Avsikten är att arrendera ut tomterna på 50 år.

Överlåtelsen av arrendetomterna konkurrensutsattes offentligt den 01.11.2022-11.01.2023. Samfälligheternas avsikt är att med ett långfristigt avtal arrendera ut bägge tomterna till en aktör. Den som gett det vinnande anbudet ska också åta sig att riva det gamla köpcentret på det sätt som förutsätts i rivningstillståndet.

Vanda kyrkofullmäktige (28.3.2023, 23§) och Helsingfors kyrkofullmäktige (02.03.2023, 30 §) har beslutat att på 50 år arrendera ut de ovan nämnda tomterna till Hausia Oy på basis av anbudet av den 11.01.2023 och utkastet till arrendeavtal. Ingångsarrendet är 496 000 €. Helsingfors domkapitel har fastställt kyrkofullmäktiges ovan nämnda beslut (17.05.2023 – 35 § och 31 §).

I maj-juni 2023 fördes förhandlingar med Hausia Oy beträffande tomtreserveringen och villkoren i det slutliga arrendeavtalet. Bägge parter hade för avsikt att till reserveringsavtalet foga ett möjligast slutligt arrendeavtal (utkast) och köpebrevet för det gamla köpcentret. Avtalet om tomtreserveringen undertecknades den 12.06.2023.

Under avtalsförhandlingarna med Hausia Oy måste arrendeavtalet justeras något för att kunna uppnå ett avtal med dem. Arrendeavtalet ges nu vidare för nytt godkännande, eftersom det framförhandlade arrendeavtalsutkastet skiljer sig något från de arrendeprinciper som godkändes 09/2022.

I stort sett kan ändringarna indelas i tre kategorier:

- I. särdrag gällande tomterna
- II. grantomternas arrendeavtal med samfälligheterna
- III. förtydliganden och vissa preciseringar i avtalen.

Ändringarna i kategori I gäller det gamla köpcentret på tomterna. Köpcentret ska rivas. Till samma kategori räknas att det i tiderna funnits en distributionsstation för flytande bränsle. I bägge fallen är det fråga om undantag från de normala arrendesituationerna.

Ändringarna i kategori II gäller arrendeavtalen vi ingick 2020 beträffande bostadsbolagen Tornä, Tiili och Terassi på köpcentrets grantomter. Hausia Oy motiverar ändringarna med att villkoren i arrendeavtalet måste vara de samma som i arrendeavtalet för grantomterna, för att bolaget ska kunna sälja de kommande bostäderna.

Ändringarna i kategori III gäller närmast vissa klarlägganden i arrendeavtalet och vissa punkter som regleras av jordlegolagen.

Det ursprungliga utkastet till arrendeavtal som kyrkofullmäktige i Vanda och Helsingfors godkände före konkurrensutsättningen och avtalsversionen som bearbetats vid förhandlingarna med Hausia bifogas beslutsförslaget.

Nedan redogörs för de väsentliga förändringar som gjorts i relation till det ursprungliga avtalsförslaget (numrering enligt det nya avtalet):

2.5 – tillägg

På arrendeområdet finns en gammal köpcentrumbyggnad ("Byggnad") som ägs av arrendegivarna. Arrendatorn ska på egen bekostnad riva byggnaden och för att möjliggöra detta överför arrendegivarna, då arrendeavtalet undertecknas, med ett separat köpebrev äganderätten till byggnaden till arrendatorn.

4.2 - tillägg

...Om rivningen av byggnaden fördröjs på grund av att myndigheterna för att kunna ge rivningstillstånd krävt vissa tilläggsutredningar och utredningar uppbärs inte arrende för den tid som fördröjningen varar. Fördröjningen räknas från och med det i rivningsplanen angivna tidsschemat.

4.5 – strykning, ändring och tillägg

-struket: arrendet granskas då 40 år gått

-ändring: värdet på byggrätten fastställs av två oberoende sakkunniga som parterna tillsammans utsett och till grund för beräkningen läggs medeltalet av de två sakkunnigas uppskattning av värdet på byggrätten

-tillägg: de två sakkunniga väljs bland de vid tidpunkten för granskningen fem största fastighetsutvärderingsföretagen på marknaden

8.1 - ändring

I fastigheterna har tidigare idkats servicestationsverksamhet. Sedan servicestationsverksamheten upphört rengjordes den förorenade marken varefter myndigheterna konstaterade att fastigheterna är rena. Om det på arrendeområdet under byggnadsskedet upptäcks förorenad mark som måste rengöras är arrendatorn skyldig att omgående kontakta arrendegivarna. Arrendegivarna ersätter arrendetagaren de extra kostnader som renandet av den förorenade marken medför, förutsatt att man med arrendegivarna kommit överens om de åtgärder som ska ersättas innan åtgärderna vidtas och att rengöringen görs till den nivå som myndigheterna krävt. Arrendatorn står själv för kostnaderna upp till 35 000 € (moms 0%). Arrendegivaren står för de kostnader som överstiger ifrågakvarande belopp. Arrendegivaren svarar inte för rengöring som överstiger myndigheternas kravnivå. Som ett klarläggande noteras att kostnader och åtgärder som vidtagits då förekomsten av skadliga ämnen underskrider det undre riktvärdet inte ska betraktas som rening av förorenad mark. Arrendegivarna svarar inte för förseningar som beror på rening av förorenad mark och inte heller för skada, olägenhet eller kostnader som detta kan medföra för arrendatorns projekt.

11.2 - ändring

Om arrendegivarna då arrendetiden löper ut åter arrenderar området för samma ändamål har arrendatorn företrädesrätt att arrendera området i perioder om 20 år, delvis på samma villkor som i detta arrendeavtal.

12.1 - ändring

Arrendegivarna har varken rätt eller skyldighet att lösa in arrendatorns byggnader.

13 - tillägg

13.1 Om arrendegivarna på eget initiativ under arrendetiden eller då denna löper ut väljer att sälja den tomt som arrendeavtalet gäller är arrendegivarna skyldiga att också ge arrendatorn möjlighet att köpa tomten.

13.2 Företrädesrätten gäller inte en överföring av äganderätten mellan arrendegivarna eller samfund som hör till kyrkokoncernen. Det som avses i punkt 13.1. gäller också ovan nämnda endossatarie och innebär att arrendatorn ska ges möjlighet att köpa tomten om endossatarien säljer tomten till någon annan än den andra arrendegivaren eller ett samfund som hör till kyrkokoncernen.

13.3 Köpeskillingen är tomtens gängse värde / marknadsvärde då köpet ingås, alternativt fastställs köpeskillingen enligt punkt 13.4. Gängse värdet eller marknadsvärdet fastställs i tillämpliga delar enligt den praxis och de principer som nämns i punkt 4.5.

13.4 Då de bästa villkoren vid en eventuell anbudstävling gällande tomten klarat ska arrendatorn ges möjlighet att på lika villkor träda i stället för den anbudsgivare som ursprungligen gett det högsta anbudet. Om arrendegivaren väljer att sälja arrendeområdet/tomten till tredje part, är arrendegivaren skyldig att tillse att villkoren och skyldigheterna som nämns i arrendeavtalet överförs som sådana på den nye ägaren.

14 - tillägg/ändring

14.1 Om parterna inte kan enas om den i punkt 11 i avtalet avsedda återarrenderingen eller om arrendatorn inte utnyttjar den i punkt 13 avsedda förköpsrätten är arrendatorn skyldig att före arrendeavtalets utgång och på egen bekostnad avlägsna de på arrendeområdet befintliga byggnaderna jämte sockel, utrustningar och andra faciliteter samt övrig egendom.

14.2 Om arrendatorns egendom inte avlägsnats då arrendetiden löpt ut har arrendegivarna rätt att å arrendatorns vägnar på offentlig auktion sälja egendomen och se till att arrendeområdet återställs. Arrendegivarna har rätt att täcka kostnaderna för de nämnda åtgärderna och övriga på arrendeavtalet baserade fordringar med intäkterna från försäljningen av egendomen.

14.3 Om arrenderätten är intecknad och står som säkerhet för lån ska den här avsedda inlösningsbeloppet jämte ränta och kostnader, varefter det resterande beloppet tillfaller arrendatorn.

22.6.1 - ändring

Om arrendatorn bryter mot villkoren i arrendeavtalet eller någon på avtalet baserad bestämmelse och inte ändrar sitt agerande inom den fatalitetid som arrendegivarna gett, är arrendatorn skyldig att som avtalsvite betala ett belopp som motsvarar sex månaders arrende eller, om den skada som uppstått överskrider detta, till arrendegivarna betala ett belopp som motsvarar värdet på den reella skadan.

Alla ändringar i avtalet med Hausia Oy framgår av den bifogade avtalsjämförelsen (de strukna/ändrade fraserna är överstreckade och de nya formuleringarna understreckade). Dessutom bifogas det ursprungliga i arrendeprinciperna godkända arrendeavtalsutkastet samt det reviderade arrendeavtalsutkast som utarbetats tillsammans med Hausia.

Barnkonsekvensbedömning

Ärendet kräver inte barnkonsekvensbedömning.

Miljökonsekvensbedömning

Ärendet kräver inte miljökonsekvensbedömning.

Tilläggsuppgifter

Fastighetsdirektör Osmo Rasimus tfn. 09 2340 2700, osmo.rasimus@evl.fi

Distribution

Hausia Oy
Vantaan seurakuntayhtymä