

Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä 12.08.2024

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 12.08.2024

Periaatepäätös Eventum Lahti Oy:n vuokrasopimukset

3538/10.03.02.09/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Toimitilajohtaja, Jouni Arola, puh. 050 559 4227

Päätös

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kyynäräinen Niko

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto esittää toimitilajohtajalle Eventum Lahti Oy:n vuokrasopimusten muuttamista Sibeliustalolla ja messuhalleissa perusteluosassa kuvatulla tavalla.

Perusteluosa

Lahden Tilakeskuksella on voimassa oleva vuokrasopimus Eventum Lahti Oy:n kanssa Sibeliustalon ja messuhallien tiloista.

Yleistä:

Lahden Tilakeskus toimii taseyksikkönä, joka tarkoittaa sitä, että toimintamenot on katettava toimintatuloilla eli vuokratuloilla. Tilakeskus ei saa kaupungin budjetissa määrärahaa menojensa kattamiseen. Kiinteisöalan ja siten Tilakeskuksen normaali toimintatapa tilojen vuokraamisessa on sellainen, että vuokralainen maksaa vuokrana toiminnassaan tarvitsemiensa toimitilojen ja niissä tarvittavien palveluiden kustannukset. Ulosvuokrauksen

hinnoittelussa huomioidaan markkinaneutraaliteettiperiaatteen lisäksi julkisen piilotuen välttäminen sekä kilpailulain 30 d§ vaatimukset. Toisin sanoen vuokran tulee kattaa todelliset ylläpito- ja pääomakustannukset.

Kaupunginhallintosäännön mukaan toimitilajohtaja vastaa *Tilakeskuksen hallinnassa olevien tai hallintaan tulevien rakennusten, toimitilojen ja huoneistojen vuokralle antamisesta tai ottamisesta sekä päättämisestä, vuokrasopimusten purkamisesta tai irtisanomisesta ja sopimusehdoista.*

Sibeliustalo:

Sibeliustalon nykyinen voimassa oleva vuokrasopimus on tehty Tilakeskuksen ja Sibeliustalo Oy:n kanssa 2010 ja sitä on täydennetty sopimusliitteillä, kun kohteeseen on tehty investointeja tai kun ylläpidon vastuunjakoon on tehty olennaisia muutoksia. Liitteissä on määritelty mm. tehtyjen investointien aiheuttamien vuokravaikutusten määräaikaikaisuuksia. Nykyinen vuokrasopimusmalli on kustannusperusteinen ja se alun perin sisäinen määritelty sisäisen vuokran mallilla. Sibeliustalo Oy on Koko Lahti Oy:tä ja Eventum Lahti Oy:tä edeltävä organisaatio. Eventum Lahti Oy:lle vuokrasopimus on siirtynyt Koko Lahti Oy:n kanssa tehdyn liiketoimintakaupan myötä.

Sibeliustalon nykyisen vuokrasopimuksen mukainen on seuraavanlainen:

Sibeliustalon vuokra ajalle 1.1.- 31.12.2024:

- ylläpitovuokra (kiinteistöjen ylläpitoindeksi) 54 616,15 €/kk + alv
- pääomavuokra (elinkustannusindeksi) 82 079,02 €/kk + alv
- perusvuokra yhteensä 136 695,16 €/kk + alv
- yhteensä 1 640 341,94 €/vuosi +alv sekä

Lisävuokrat investoinneista:

- Keittiölaitteiden hankinta 2019
- Konserttisalin perusparannus 2020
- Kongressisiiven sisäänkäynti 2020

Lisäpääomavuokrat investoinneista (ei indeksitarkistusta)

17 027,00 €/kk +alv

Sibeliustalon kk-vuokra on ajalle 1.1.- 31.12.2024: 153 722,16 €/kk +alv 24 % ja yhteensä 2024 = 1 844 665,94 €/ 12 kk +alv.

Neliövuokrana tämä on 13,54 €/m², kk (11 349,5 m²).

Lahden Tilakeskus on teettänyt Sibeliustalosta kaksi toisistaan riippumatonta markkinavuokraselvitystä, Newsec Advisory Oy:lta sekä Retta Management Oy:ltä. Selvitykset ovat valmistuneet maaliskuussa 2024. Molempien selvitysten mukaan nykyisen vuokrasopimuksen mukainen vuokra on alle markkinavuokran. Lisäksi kiinteistöarvioiden markkinavuokratasot eivät huomioi nykyisiä investointivuokria tai investointien tietyille vuosimäärälle jaksotettuja takaisinmaksuja.

Newsec Advisory Oy:

Arviomme alueen kohteen toimintoihin jossain määrin verrattavissa olevissa ravintola- ja kokoontumistiloissa bruttovuokrataso on suuruusluokkana 14,0–18,0 €/m²/kk.

Kohteen pääomavuokra, kun otetaan huomioon arvioidut ylläpitokulut 3,0–4,0 €/m²/kk ilman korjauksia, olisi 10–14,0 €/m²/kk.

Yhteensä (vuokrattavat neliöt 11 349,5 m²) 158 893–204 291 €/kk eli 1 906 716–2 451 492 €/vuosi

Retta Management Oy:

Sibeliustalon markkinavuokraksi (bruttovuokra, ALV o) on arvioitu 2.180.000 euroa vuodessa (= 16 €/m²/kk). Tällöin omistaja vastaa kaikista kiinteistön hoitokuluista eli mainittu vuokra sisältää kaikki kiinteistön ylläpitokulut eli on ns. bruttovuokra.

Sibeliustalon vuokra johdettuna liikevaihdosta vuokra voi olla 15 % liikevaihdosta, eli vuotuinen pääomavuokra olisi noin tasossa 500.000 euroa (= 3,67 €/m²/kk). Sen päälle arviomme mukaan puolet nykyisen vastuunjaon mukaisista ylläpitokulusta eli 328.000 euroa (= 2,41 €/m²/kk).

Messuhallit:

Nykyinen messuhallien (Lahti Halli ja Vesijärvi Halli) vuokrasopimus on tehty 2019. Se on alun perin ollut kolmikantasopimus Spatium Toimitilat Oy – Koko Lahti Oy - Lahden kaupunki. Tähän sopimukseen kuuluvat myös tapahtumayhtiölle jatkuvasti vuokratut kokous- ja varastotilat messuhallien alakerrassa sekä sovitut käyttöpäivät suurhallissa ja salpausselkähallissa.

Vuokramalli on kokonaisvuosivuokra, joka on sidottu elinkustannusindeksiin. Sopimuksessa kaikille halleille on määritelty kokonaisvuosivuokrat. Vuokrasopimusmallissa halleihin ei ole jäänyt tyhjiä päiviä, vaan kaikkien hallien vuokrat on määritelty vuositasolla. Tämä on tarkastettu sopimuksen tehneeltä ja määrittäneeltä aiemmalta hallien omistajalta Spatium Toimitilat Oy:ltä. Kokonaisvuokra on jaettu käyttöpäivien mukaan liikuntapalveluiden ja tapahtumayhtiön välillä. Lisäksi sopimus sisältää lisä pääomavuokraisuuden vuonna 2013 tehdyistä investoinneista.

Vuokrasopimus on siirtynyt kiinteistökaupan myötä Spatiumilta Tilakeskukselle ja liiketoimintakaupan myötä Koko Lahdelta Eventumille. Voimassa olevan vuokrasopimuksen mukaiset vuokrat halleista Eventum Lahti Oy:lle on vuonna 2024 = 987 891,86 € + alv.

Messuhalleista eli Lahti Hallista ja Vesijärvi Hallista on teetetty kolme markkinavuokraselvitystä: Newsec Advisory Oy:lta, Retta Management Oy:ltä sekä Suomen Toimitila Oy:ltä. Kiinteistöarvioitsijat eivät nähneet päivävuokramallia markkinaehtoisena vuokrausmallina messuhalleille.

Newsec Advisory Oy:

Messukäyttöön vuokrattujen tai niiden käyttöön tarkoitettujen tilojen sekä vastaavien isojen hallitilojen markkinavuokrien bruttovuokrataso on omassa toiminnassa saatuun tietoon sekä tehtyihin analyysihin perustuen vaihdellut tilojen sijainnista ja pinta-alan suuruusluokasta riippuen noin 8,0–14,5 €/m²/kk välillä.

Varastotiloiksi vuokrattujen tai niiden käyttöön tarkoitettujen isojen hallitilojen markkinavuokrien bruttovuokrataso on omassa toiminnassa saatuun tietoon sekä tehtyihin analyysihin perustuen vaihdellut tilojen sijainnista ja pinta-alan suuruusluokasta riippuen noin 8–10 €/m²/kk välillä.

Retta Management Oy:

Messuhallin tilojen markkinavuokraksi (bruttovuokra, ALV o) on arvioitu 1.060.000 euroa vuodessa (= 8,50 €/m²/kk). Tällöin omistaja vastaa kaikista kiinteistön hoitokuluista eli mainittu vuokra sisältää kaikki kiinteistön ylläpitokulut eli on ns. bruttovuokra.

Suomen Toimitila Oy:

Kohteen käypä markkinavuokra (pääomavuokra) asettuu näkemyksemme mukaan läpi kaikkien tilojen ajateltuna tasoon 4-5 €/m²/kk (alv 0 %). Arvion kohteen hoitokulutasolla (peruskorjausbudjetti huomioiden) tämä tekee bruttovuokrana tasoa 7,60–8,60 €/m²/kk.

Nämä tasot eivät huomioi nykyisiä investointivuokria tai investointien tietyille vuosimäärälle jaksotettuja takaisinmaksuja.

Esitys Eventum Lahti Oy:n vuokrasopimusten muutoksista

Sibeliustalon vuokra muutetaan vuoden 2025 alusta kahden vuoden määräaikaisella sopimuksella Retta Management Oy:n liikevaihtosidonnaisen markkinavuokramäärityksen mukaiseksi liikevaihtosidonnaiseksi 15 % liikevaihdosta pääomavuokran osalta ja Eventum Lahti Oy maksaisi puolet indeksiin sidotusta ylläpitovuokrasta. Yhteensä vuosivuokra olisi vuonna 2025 noin 810 000 € + alv. Eventum Lahti Oy:n ei maksaisi Koko Lahti Oy:n aikana tehtyjen investointien aiheuttamaa lisävuokraa. Vuorasopimuksen muut ehdot ja vastuunjako säilyvät ennallaan.

Messuhallien osalta vuokrasopimus muutetaan päivävuokrasopimukseksi 1.9.2024 alkaen, jossa Eventum Lahti Oy maksaa vain niiltä päiviltä, kun he käyttävät halleja. Samaa päivävuokraa käytetään myös muille tilaa vuokraaville. Päivävuokrat tarkistetaan vuosittain. Messuhallien alakerran kokous- ja varastotilojen vuokraus jatkuu nykyisen sopimuksen mukaisesti. Eventum Lahti Oy ei olisi tässä mallissa enää messu- ja tapahtumatoiminnan operaattori ko. tiloissa, vaan liiketoimintariski tilojen vajaakäytöstä siirtyisi kaupungille.

Eventum Lahti Oy:n arvio vuoden 2025 käyttöpäivistä on:

- Lahti Halli 104 päivää
- Vesijärvi Halli 93 päivää
- Salpausselkä Halli 33 päivää
- Suurhalli Treeni 16 päivää
- Suurhalli Areena 13 päivää

Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä 12.08.2024

Lahden Tilakeskus sopimusmalli merkitsisi Sibeliustalon osalta noin miljoonan euron vuosittaista tappiota ja messuhallien osalta reilun puolen miljoonan euron vuosittaista tappiota.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Ote Lahden Tilakeskus