

Sunborn Oy:n vuokrasopimusten siirtoilmoitus ja anomus suostumukseksi siirtoon

1037/10.01.03/2017

Kaupunginhallitus 04.12.2017 § 436

Kaupunginlakimies Turo Järvinen:

Sunborn Oy / Sunborn Finance Oy esittää kirjeessään ja hakemuksessaan 28.11.2017 seuraavaa:

"1. Vuokraoikeuksien siirrot jakautumisen johdosta

Sunborn Oy on osittain jakautunut 1.11.2017 täytäntöön panulla osittaisjakautumisella. Osittaisjakautumisen yhteydessä on syntynyt Sunborn Finance Oy (Y-2834108-5).

Jakautumisella Sunborn Oy:n omistamat:

a. vuokraoikeus koskien Naantalin kylpylän maa-aluetta, laitostunnus 529-10-9-2-L1, on siirretty Sunborn Finance Oy:lle.

Vuokrasopimuksen (liite 1) mukaan vuokra-oikeuden siirto on sallittua Naantalin kaupunkia kuulematta, mutta asiasta tulee ilmoittaa Naantalin kaupungille kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokraoikeuden siirrosta; ja

b. vuokraoikeus koskien Naantalin kylpylän edustalla olevaa vesialuetta (laitostunnus 529-418-3-5-L1) on siirretty Sunborn Finance Oy:lle. Vuokrasopimuksen mukaan vuokraoikeuden siirto kolmannelle osapuolelle on sallittua, mutta siirrosta on ilmoitettava Naantalin kaupungille; ja

c. vuokraoikeus koskien Naantalin kylpylän edustalla olevaa parkkialuetta (laitostunnus 529-10-9-4-L1) on siirretty Sunborn Finance Oy:lle. Vuokrasopimuksen mukaan vuokraoikeuden siirto kolmannelle osapuolelle on sallittua, mutta siirrosta on ilmoitettava Naantalin kaupungille."

"2. Naantalin kaupungin suostumus vuokra-alueen hallinnan siirtoon kolmannelle

Sunborn Oy on osittain jakautunut 1.11.2017 täytäntöön panulla osittaisjakautumisella. Osittaisjakautumisen yhteydessä on syntynyt Sunborn Finance Oy (Y-2834108-5), jolle Naantalin kylpylän edessä olevan Naantalin kaupungilta vuokratun noin 5 000 m² suuruisen vesialueen vuokraoikeus siirtyi osittaisjakautumisella.

Sunborn Finance Oy pyytää kunnioittavasti Naantalin kaupungin suostumusta sille, että edellä mainitun vesialueen 529-418-3-5-L1 käyttöoikeus saataisiin siirtää Sunborn Oy:n 100 % tytäryhtiölle Sunborn Saga Oy:lle.

Perustelut: Vuokra-alueiden hyödyntäminen on yhtiön strategian mukaisesti kuulunut Sunborn Oy:n tytäryhtiölle Sunborn Saga Oy:lle ja vuokraoikeuden jäädessä vuokralaiselle (= Sunborn Finance Oy). Sama rakenne toistuu myös Naantalin kylpylän maapohjan osalta, jossa itse operatiivinen toiminta tapahtuu Sunborn Saga Oy:ssä ja alkuperäisenä vuokralaisena oleva Sunborn Oy pitää hallussaan maanvuokraoikeutta. Yhtiön kannalta on tärkeää erottaa operointitoiminta itse maapohjan hallinnasta ja siksi katsomme, että siirto on perusteltu liiketaloudellisin syin.”

Ilmoitusten ja hakemuksen taustalla on muun muassa tarkoitus eriyttää toisaalta kiinteistöjen omistus sekä toisaalta varsinainen operatiivinen liiketoiminta. Kiinteistöjen omistus ja vuokrasopimukset jäävät Sunborn Finance Oy:n nimiin, mutta aluetta käyttää liiketoimintaan (hotelli-, kylpylä-, ravintola- sekä terveys-kuntoutusliiketoiminta) Sunborn Saga Oy.

Kirje ja hakemus 28.11.2017 oheistetaan.

LIITTEET A1 - A2, KH 4.12.2017

Tuloksena on tilanne, jossa Sunborn Oy omistaa 100 %:sti kiinteistöt omistavan yhtiön (Sunborn Finance Oy:n) ja liiketoimintaa harjoittavan yhtiön (Sunborn Saga Oy:n).

Oheismateriaali:

- Sunborn-konsernin kaaviokuva (salassapidettävä JulKL 24 §:n kohdan 20 nojalla)
- jakautumissuunnitelma
- Sunborn Finance Oy:n kaupparekisteriote

Siirtoilmoituksen kohteena ovat seuraavat vuokrasopimukset:

- Kylpylän maa-alue, eli Naantalin kaupungin 10 kaupunginosan kortteli 9 oleva n. 8 954 m²:n määräala tilasta 4:3 ja tilojen 4:3, 19:1 ja 19:2 yhteisestä vesialueesta sekä 10 kaupunginosan 10 kortteli, tilasta 4:3, 737 m², maanvuokrasopimus 23.10.1981, täydennetty 26.6.2006, jatkettu 2.11.2004. Sopimus on liitetty esityslistaan (KH 4.12.2017).
- Kylpylän maa-alue, eli Naantalin kaupungin 10 kaupunginosan kortteli 9 oleva n. 14 571 m²:n määräala tontista 10-8-1, Kalevanniemi Rn:o 4:3 tilaa Pappilan kylässä, Matkailijanpuisto nimisestä yleisestä alueesta, maanvuokrasopimus 26.6.1986, jatkettu 2.11.2004, muutettu ja täydennetty 4.2.2009. Sopimus on liitetty esityslistaan (KH 4.12.2017).
- Kylpylän hotellilaivan vesialue (alun perin 5 000 m²) Luolala I -tilasta

(RN:o 529-418-3-5), vuokrasopimus 8.10.1997, laajennettu (6 050 m²) ja muutettu 8.2.2008. Sopimus on liitetty esityslistaan (KH 4.12.2017).

- Kylpylän pysäköintialueen lisäsopimus, n. 920 m² määräalasta 529-421-1-24-M601, sopimus 31.8.2015. Sopimus on liitetty esityslistaan (KH 4.12.2017).

Lisäksi hakijayhtiö Sunborn Finance Oy pyytää kaupungin suostumusta siirtää Kylpylän edustalla olevan noin 6 050 m² vesialueen käyttöoikeus edelleen Sunborn Saga Oy:lle, joka huolehtii konsernin liiketoiminnasta. Vesialueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on ilman kaupungin suostumusta kielletty sopimuksen 7.2 -kohdan nojalla.

Hakija on sähköpostitse 30.11.2017 täydentänyt hakemusta kaupungin suostumuksen saamiseksi myös sopimuksen 31.8.2015 siirtämiseksi Sunborn Finance Oy:n nimiin sekä sen hallinta- ja käyttöoikeuden luovuttamiseksi edelleen Sunborn Saga Oy:lle.

Anottuun järjestelyyn on konsernin/omistajien kannalta ymmärrettävät liikeloudelliset syyt.

Esitän, että kaupunginhallitus oikeuttaa Sunborn Oy:n siirtämään sopimuksen 31.8.2015 (pysäköintialueen lisäsopimus) hakijayhtiö Sunborn Finance Oy:lle sekä Sunborn Finance Oy:n siirtämään noin 6 050 m² vesialueen käyttöoikeuden ja sopimuksen 31.8.2015 käyttö- ja hallinto-oikeuden Sunborn Saga Oy:lle edellyttäen, että vuokrauksen ehtojen turvaamiseksi vuokrasopimuksessa edellytetty vakuus on annettu kaupungille ja että vakuuden turvaavuutta ei järjestelyjen yhteydessä heikennetä. Annettavan suostumuksen nojalla tehtävistä vesialueen käyttöoikeuteen liittyvistä järjestelyistä on tehtävä merkinnät vuokrasopimuskappaleisiin, jota varten vuokralaisen on toimitettava sopimuskappaleensa kaupungille merkintöjen tekemistä ja allekirjoituksia varten. Suostumuksen voimassaoloajaksi määrättäneen yksi (1) vuosi kaupunginhallituksen päätöksestä lukien, jona aikana anomuksissa tarkoitetut järjestelyt ja toimenpiteet on suoritettava.

Kaupunginhallitus on aiemmin päätöksellään 5.2.2007 § 82 merkinnyt tiedokseen maanvuokrasopimusten 23.10.1981 ja 26.6.1986 (muutoksineen) vuokralaisen nimenmuutoksen Sunborn Oy:ksi Kuntoutusyhtymä – Rehab Group Oy:n muuttaessa nimensä 1.2.2007 tekemiensä liiketoimintasiirtojen yhteydessä.

Samalla kaupunginhallitus oikeutti Sunborn Oy:n alivuokraamaan ja/tai siirtämään Kylpylän maa-alueiden hallinnan sekä Kaivohuoneen ja Rantavintolan liikehuoneistojen hallinnan liiketoiminnan harjoittamista varten perustelulle Sunborn Saga Oy:lle.

Oheismateriaali:

- Kaupunginhallituksen päätös 5.2.2007 § 82

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus merkitsee tiedokseen Naantalin kaupungin

ja Sunborn Oy:n välisen maanvuokrasopimuksen 23.10.1981 (täydennetty 26.6.2006, jatkettu 2.11.2004), maanvuokrasopimuksen 26.6.1986 (jatkettu 2.11.2004) sekä vesialueen vuokrasopimuksen 8.10.1997 (laajennettu ja muutettu 8.2.2008) siirtämisen osittaisjakautumisen johdosta Sunborn Finance Oy:lle.

Kaupunginhallitus oikeuttaa

- Sunborn Oy:n siirtämään sopimuksen 31.8.2015 (pysäköintialueen lisäsopimus) Sunborn Finance Oy:lle ja
- hakijayhtiö Sunborn Finance Oy:n siirtämään yllä mainitun Kylpylän edustalla olevan noin 6 050 m² vesialueen käyttöoikeuden (vuokrasopimus 8.10.1997, lisätty ja muutettu 8.2.2008) sekä sopimuksen 31.8.2015 käyttö- ja hallintaoikeuden edelleen Sunborn Saga Oy:lle edellyttäen, että vuokrauksen ehtojen turvaamiseksi sopimuksissa edellytetty vakuus on annettu kaupungille ja että vakuuden turvaavuutta ei järjestelyjen yhteydessä heikennetä.

Annettavan suostumuksen nojalla tehtävistä vuokrauksen kohteiseen liittyvistä järjestelyistä on tehtävä merkinnät vuokrasopimuskappaleisiin, jota varten vuokralaisen on toimitettava sopimuskappaleensa kaupungille merkintöjen tekemistä ja allekirjoituksia varten.

Suostumuksen voimassaoloajaksi määrätään yksi (1) vuosi kaupunginhallituksen päätöksestä lukien, jona aikana anomuksissa tarkoitetut järjestelyt ja toimenpiteet on suoritettava.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että kaupunginlakimies Turo Järvinen oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.