

27.11.2024

Suomen Lontoon-suurlähetystön toimitilojen vuokrasopimus

Suomen Lontoon-suurlähetystö toimii tällä hetkellä osoitteessa 38 Chesham Place. Sopimus nykyisistä toimitiloista on solmittu 1.5.1975. Vuokranantajana on sopimuksen tekohetkellä ollut The Trustees of the Will of the Most Noble the 2nd Duke of Westminster Deceased. Rakennuksen pitkäaikainen vuokrasopimus (long lease) on päättymässä viimeistään 25.12.2027. Nykyisen vuokranantajan (Grosvenor Estate Belgravia) kanssa on neuvoteltu mahdollisuudesta jatkaa rakennuksen vuokrasopimusta. Vuokranantaja on tarjonnut uutta long lease -sopimusta 50 vuodeksi 25 miljoonalla Englannin punnalla lisättynä 450 000 Englannin punnan vuosivuokralla. Rakennus sijaitsee erinomaisella paikalla ja alueelle on useiden Suomen näkökulmasta keskeisten valtioiden edustustoja, mutta jatkaminen nykyisissä toimitiloissa ei ole taloudellisesti, toiminnallisesti eikä turvallisuusteknisistä syistä mahdollista.

Ulkoministeriö on paikallisen kilpailutetun kiinteistönvälittäjän avustuksella tutustunut 47 kohteeseen edustuston toiminnallisesti mahdollisilla alueilla. Näillä alueilla sijaitsee edustuston toiminnan kannalta keskeisiä muiden valtioiden edustustoja, Iso-Britannian ministeriöitä, Euroopan unionin edustusto sekä muita sidosryhmiä. Lontoon kiinteistömarkkinoilla on tarjolla lähes yksinomaan pitkäaikaisia, vuosikymmenten mittaisia sopimuksia (long lease). Vaikka edustustokiinteistön ostaminen on laskemissa todettu vuokraamista edullisemmaksi ratkaisuksi edustuston pitkäaikaiseen tilatarpeeseen, valtion talouden nykyisessä tilanteessa on päädytty ostamisen sijasta vuokraamaan edustustolle soveltuvat tilat.

Ulkoministeriö on neuvotellut osoitteessa 62 Horseferry Road, Lontoo, SW1P 2AF, sijaitsevan rakennuksen vuokraamisesta 15 vuodeksi edustuston käyttöön. Vuokranantaja on ELSA Horseferry Road Limited.

Rakennus on vuonna 1912 valmistunut Belgravia House. Rakennuksen peruskorjaus on valmistunut tänä vuonna. Rakennuksen julkisivu on alkuperäinen. Rakennuksen huoneistopinta-ala on noin 1100 m² ja rakennuksen pohjaratkaisu soveltuu hyvin edustuston tarpeisiin. Rakennuksen sijainti on muihin edustustoihin ja Lontoossa toimiviin suurlähetystön sidosryhmiin nähden erinomainen. Iso-Britannian ulkoministeriö on 23.9.2024 myöntänyt rakennukselle diplomaattistatuksen. Rakennuksen katsotaan kokonaisuutena täyttävän erinomaisesti edustuston tämänhetkiset ja tulevaisuuden tarpeet.

Tarkoituksena on vuokrata koko rakennus suurlähetystön käyttöön. Sopimusehdotuksen mukainen rakennuksen arvonlisäveroton vuosivuokra sopimuskauden alkaessa on 800 000

Englannin puntaa. Tarkoituksena on sopia elinkustannusindeksiin sidotusta vuokrankorotuksesta. Vuokrankorotukseen on tarkoitus neuvotella vähimmäis- ja enimmäiskorotusrajat (vähimmäiskorotus 2 % ja enimmäiskorotus 4 %). Vuokranantajan kanssa neuvotellaan lisäksi vuokrasta vapautettujen kuukausien määrästä. Vuokravapaiden kuukausien lukumäärä asettunee 30–36 kuukauden välille. Vapaakuukausien määrä ratkaistaan vuokranantajan kanssa käytävissä neuvotteluissa. Vuokranantajan vuokravapaisiin kuukausiin varattua summaa käytetään rakennuksen toiminnallisuuden vaatimiin muutoksiin.

Ennen sopimuksen allekirjoittamista vuokranantajan kanssa tehdään aiesopimus (Head of Terms), jonka voimassaoloaikana neuvotellaan vuokrasopimuksen lopulliset ehdot. Aiesopimus ei sido ulkoministeriötä allekirjoittamaan varsinaista vuokrasopimusta. Aiesopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ministeriö selvittää, ettei sopimuksen allekirjoittamiselle ole rakennuksen omistussuhteista, pakotelainsäädännöstä tai muista vastaavista olosuhteista johtuvia esteitä.

Esitetään, että Suomen Lontoon-suurlähetystön toimitilojen vuokrasopimus rakennuksesta osoitteessa 62 Horseferry Road, London, SW1P 2AF tehdään 15 vuoden ajalle vuokranantajan kanssa erikseen neuvoteltavan sopimuksen mukaisesti.