



## § 165

### Oikaisuvaatimus maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön päätöksestä 2.6.2021 (33 §) koskien maanvuokrasopimuksen muuttamista ja lisävuokran perimistä

HEL 2021-006532 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Tuomas Nevanlinna: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332  
anne.nahi(a)hel.fi

Tuomas Heikkilä, kiinteistöasiamies, puhelin: 310 21209  
tuomas.heikkila(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Tontit-yksikön päällikön päätös 2.6.2021 (33 §)
- 2 Oikaisuvaatimus, 29.6.2021
- 3 Oikaisuvaatimuksen 29.6.2021 liitteet
- 4 Oikaisuvaatimuksen täydennys, 2.12.2021

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsun tekemän oikaisuvaatimuksen koskien maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön päätöstä 2.6.2021 (33 §) muuttaa maanvuokrasopimusta ja periä lisävuokraa luvattoman käytön vuoksi.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös



Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikkö on päätöksellään 2.6.2021 (33 §) päättänyt muuttaa Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsun maanvuokrasopimusta nro 23287 siten, että vuokralaisella on oikeus alivuokrata kesäkaudeksi 1.6. - 31.8. vuokra-alueelta alue kesäkonttiravintolaa ja sen terasseja varten sekä oikeus käyttää vuokra-alueella olevan pysyvän rakennuksen aulaa kesäkonttiravintolan sääsuojattuna anniskelualueena. Lisäksi tontit-yksikön päällikön päätöksellä on päätetty periä 3091,03 euron lisävuokraa kesäkaudelta (1.6.-31.8.), mutta määrä voi olla myös pienempi, mikäli vuokralainen ilmoittaa käyttävänsä pienempää terassialuetta tai käyttöaika on lyhyempi. Lisävuokraa ei päätöksen mukaan myöskään perittäisi, jos vuokralainen ilmoittaa vuokranantajalle ennen kesäkauden alkua kirjallisesti, ettei tulevana kautena aluetta vuokrata kesäkonttiravintolaa varten. Vuokralaiselta on päätöksen mukaan myös peritty lisävuokraa vuosien 2019 ja 2020 kesäkonttikahvilatoiminnasta yhteensä 1 443,00 euroa.

Päätös maanvuokrasopimuksen muuttamisesta on tehty kesäkonttiravintolan toiminnan mahdollistamiseksi, mikäli vuokralainen jatkossakin haluaa vuokrata osaa vuokra-alueestaan po. tarkoitukseen. Lisävuokraa on peritty, koska kiinteistölautakunnan vuokrauspäätöksestä 12.12.2013 (641 §) ja maanvuokrasopimuksesta ilmenevästi maanvuokra perustuu nykyindeksitasossa n. 328 e/k-m<sup>2</sup>:n suuruiseen yksikköhintaan (12/2021) ja alue on vuokrattu yleishyödyllistä asukas- ja kansalaisjärjestötoimintaa varten.

Tontit-yksikön päällikön päätös 2.6.2021 (33 §) on tämän esitystekstin liitteenä 1.

#### Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa vaativansa oikaisua päätöksessä esitettyyn lisävuokran määrään ja sen epäyhdenvertaisiin ja virheellisiin määrittelyperusteisiin sekä päätöksessä takautuvasti perittyyn lisävuokran määrään perusteineen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo ensisijaisesti, että lisävuokra ei ole aiheellinen vaan hankaloittaa kylätalon kunnossapitoa ja siellä harjoitettavaa toimintaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo toissijaisesti, että vaikka lautakunta tulkitsisi, että kesäkonttikahvilasta ja sen käyttämistä terasseista olisi perittävä lisävuokraa, olisi lisävuokra perittävä johdonmukaisesti soveltamalla kaupungin yksityiselle kahvila- ja ravintolatoiminnalle alueelle määrittämää laskentakaavaa.



Takautuvan vuokran osalta oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii ensisijaisesti takautuvasti perittävästä lisävuokrasta luopumista. Toissijaisesti takautuva vuokra tulisi määrittää yhdenmukaisesti käyttämällä konttikahvilasta esitettyä laskentakaavaa myös terasseihin.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä pyytää lautakunnalta varsinaisen vuokranantajan ominaisuudessa päätöstä alkuperäisessä vuokrasopimuksessa ehtona 19 § esitettyyn kieltoon sijoittaa rakennukseen ravintola tai muuta ammattimaista tai toimiluvanvaraista ravitsemustoimintaa.

Vaatimukset ja perustelut on esitetty tässä tiivistelmässä asiakokonaisuuksittain.

Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että Hietsun paviljongin rakennuksessa on toiminut perinteisesti 1950-luvulta saakka kesäkahvila eikä kahvilan kieltä rakennuksessa ole perusteltu ja kieltä kohtelee Hietsun paviljonkia epäyhdenvertaisesti verrattuna muiden yritysten ja yhdistysten vuokrasopimuksiin estäen talon kehittämisen kylä- ja kulttuuritalona. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kahvila- ja ravintolatoiminnan kieltä tulisi korjata, koska vaatimus alkuperäisessä sopimuksessa on virheellinen. Kesäkahvilan pitäminen kylätaloissa ja kulttuuritaloissa on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan normaalia ja se on perustunut kaupunkilaisten toiveisiin. Vuokraus on perustunut samaan jälleenvuokraustoimintaan, jonka kaupunki hyväksyi tapana huolehtia rakennuksen myymisen ehtona vaatimastaan kunnostus- ja ylläpitokulujen rahoitusjärjestelmästä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on hakenut ja saanut kesäkahvilalle toimiluvan kaupungilta ja katsoo, että kyse on samasta rakennuksen kunnostukseen ja ylläpitoon liittyvästä jälleenvuokraamisen rahoitusjärjestelmästä, jota kaupunki vaati vuokralaiselta myydessään rakennuksen tälle. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole luovuttanut osaa hallinnoimastaan alueesta toiselle toimijalle alivuokrauksella vaan antanut korvausta vastaan kahvilayrittäjän toimia konttikahvilalle ja terasseille saadulla toimilupa-alueella.

Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo siten ensisijaisesti, että lisävuokra ei ole aiheellinen vaan hankaloittaa kylätalon kunnossapitoa ja siellä harjoitettavaa toimintaa ja tuo lisäksi esiin, että kaupunki on linjannut kulttuuristrategiassaan, että kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten pääomavuokralle voidaan olla jopa asettamatta lainkaan tuottovoitetta. Hietsun paviljongin ostoon ja maanvuokrasopimukseen sisältyvän vanhan rakennuksen säästäminen ja mittavat vuokralaisen tekemät kunnostustyöt.



Oikaisuvaatimuksen tekijä on tuonut esiin, että kaupungin sille myymän rakennuksen, jonka kunnostusta kaupunki edellytti mm. vuokrasopimuksella, korjauskustannukset nousivat mittaviksi johtuen osaksi kaupungin tontille tarjoaman infran puutteista, jonka vuoksi tontille jouduttiin asentamaan mm. kalliit lokakaivot. Kaupunki säästi budjetissaan rakennuksen purkamiseen varaamansa 80 000 euroa vuokralaisen ottaessa rakennuksen talkoovoimin ja kunnostuslainoilla tehdyn kunnostuksen vastuulleen. Oikaisuvaatimuksen tekijä on voittoa tavoittelematon yleishyödyllinen osakeyhtiö joka ei jaa voittoja omistajilleen vaan käyttää tulonsa kylätalon kunnostukseen, kunnostuslainojen lyhentämiseen, rakennuksen ylläpitoon ja kansalais- sekä kulttuuritoiminnan järjestämiseen. Hietsun Paviljongin taustalla on kaupunginosayhdistys Töölön kaupunginosat-Töölö ry.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunkikuvaneuvottelukunta toteasi lausunnossaan 3.7.2013 tilojen jatkuvan käytön ja rahoitusjärjestelyjen olevan rakennuksen säilyttämisen edellytyksiä ja että tilojen jälleenvuokraus kuuluu näihin, eikä vuokrauspolitiikasta pidä seurata liikaa toiminnallisia rajoituksia. Kaupunki edellytti myyntipäätöksessään ostajalta rahoitussuunnitelmaa kunnostukseen ja ylläpitoon, rahoitussuunnitelman keskiössä oli paviljongin tilojen jälleenvuokraus kaupunkilaisille, yrityksille ja yhteisöille toimistoina ja monitoimitiloina. Kiinteistöosakeyhtiö on pystynyt hoitamaan kunnostuslainat ja huolehtimaan kylätalon ylläpidosta. Rakennusta on kehitetty kylätaloksi ja kulttuuritilakseen ollessa muun muassa suosittu tapahtumapaikka. Oikaisuvaatimuksetekijä (vuokralainen) ei ole yksityinen ravintolatoimija eikä harjoita varsinaista ravintolatoimintaa alueella, vaan on alihankkinut kesäkahvilaravintolan toiminnan yritykseltä, joka on maksanut tästä talon kunnostus- ja ylläpitokuluihin käytettyä jälleenvuokraa oikaisuvaatimuksen tekijälle, eikä paviljongin maksama lisävuokra tai kesäkahvilayrittäjän maksama korvaus paviljongille ole verrannollinen kokonaan yksityisen ravintolayrittäjän kanssa kilpailuedun näkökulmasta. Oikaisuvaatimuksen tekijän kesäkahvilasta saama taloudellinen etu ei ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan taloudellista voittoa vaan kuuluu rakennuksen kunnostuksen ja ylläpidon rahoitusjärjestelyihin. Oikaisuvaatimuksen tekijä on ilmoittanut sähköpostitse kahvilan tuoton prosenttiosuuden liikevaihdostaan, mutta tuotosta on vähennettävä kahvilan ja paviljongin ylläpitokustannukset.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, ettei päätöksessä perittävä lisävuokran määrä ole yhdenvertainen kaupungin muilta yhdistyksiltä ja yleishyödyllisiltä toimijoilta perimän vuokran kanssa, päätöksessä on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan virheellisesti tulkittu rakennuksen rahoitusjärjestelyihin ja elävöittämissuunnitelmaan kuuluneen kesäkahvilan muuttaneen rakennuksen käyttötarkoitusta ja vuokralaisen luonnetta yleishyödyllisenä kiinteistöosakeyhtiönä, joka ei jaa voittoa omis-



tajilleen vaan käyttää tulonsa rakennuksen kunnostamiseen ja ylläpitoon. Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, ettei paviljongin kunnossa- ja ylläpidon rahoitusjärjestelmän selkeä ja kohtuuton vaikeuttaminen voi olla kaupungin yleisen edun tai alueen käytön edun mukaista. Lisävuokrasummat ovat myös kaupungille pieniä mutta pienellä budjetilla toimivalle paviljongille ja siellä harjoitettavalle kulttuuri- ja kansalaistoitinnalle merkittäviä. Tontit-yksikkö on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan perustanut päätöksensä erotteluun yleishyödyllisen kansalaistoitinnan ja tuottavan elinkeinon harjoittamisen välillä, vaikka tuloja hankitaan yleishyödyllisen kylätalon ylläpitoon ilman yksityistä voitontajaa. Lisäksi näkemys, jossa yleinen tulonhankinta menojen kattamiseen olisi käyttötarkoituksen vastaista ja yhdistyksen tulisi maksaa maanvuokrat ja ylläpito yhdistyksen jäsenmaksuilla, on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan paviljongin kokonaisuuden ja alkuperäisen myyntisopimuksen sekä sen rahoitusjärjestelmien vastainen.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tontit-yksikön perimä lisävuokra on suurempi kuin alueella toimivien yksityiseen voitontajoihin perustuvien elinkeinonharjoittajien vuokrat eikä vastaavaa lisävuokraa myöskään peritä muilta kaupungin vuokralaisina olevilta yhdistyksiltä, jotka maksavat lähtökohtaisesti alemmaa maanvuokraa kuin Hietsun paviljongin ja alivuokraavat aluetta yksityisille ravintola- ja kahvilatoimijoille. Vuokralaisen esittäessä neuvotteluvaiheessa todisteita epäyhdenvertaisesta kohtelusta vastaavissa tapauksissa ja alueella, hänelle vastatettiin, että kyseiset vuokrasopimukset olivat ulkoilupalvelujen tai toisten yksiköiden tekemiä eivätkä kuulu tontit-yksikölle. Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että kaupungin vuokrasopimusten tulisi olla yhdenvertaisia toistensa kanssa riippumatta siitä mikä yksikkö tai toimiala on tehnyt sopimuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa, ettei saanut neuvotteluvaiheessa vastausta epäyhdenvertaisuuteen myöskään tontit-yksikön itse tekemien maanvuokrasopimusten osalta.

Perusteluina vuokrahinnoittelun virheellisiin perusteisiin oikaisuvaatimuksen tekijä on lisäksi esittänyt, ettei vuokralainen saa minkäänlaista kilpailuetua muihin ravintolatoimintaa harjoitaviin nähdessä. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan pyrkimys alun perin kieltää vuokralaiselta kahvilatoiminta rakennuksessa on johtunut yrityksestä taata kaupungin ulkoilupalvelujen alueelle rakentamalle kahvila- ja ravintolarakennukselle ja sen vuokranneelle yksityiselle yrittäjälle monopoli kahvila- ja ravintolatoimintaan ilman kilpailua. Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että kyseisessä kaupungin ravintolarakennuksessa kaupunki on vastannut kaikista rakennuskustannuksista ja vastaa kaikista ylläpitokustannuksista. Suhteutettuna kaikkiin rakennus- ja ylläpitokustannuksiin, kaupunki antaa oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kilpailuetua viereiselle ravintola- ja kahvilatoiminnalle.



Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää myös, että verrattuna alueella kaupungin vuokralaisina tai maanvuokralaisina toimiviin kahviloihin, ravintoloihin tai juhlatiloihin taikka lippakioskeihin, tontit-yksikön paviljongilta vaatima terrassilisävuokra on huomattavasti korkeampi. Oikaisuvaatimuksen tekijä mainitsee esimerkkinä paviljongin viereisestä julkisesta koripallokentästä tehdyn 750 m<sup>2</sup> suuruisen vuokrauksen ja paikan kolmelle kontille yksityistä kuntosalitoimintaa harjoittavalle taholle 120 euron kuukausivuokralla. Oikaisuvaatimuksen tekijä maksaa huomattavasti korkeampaa vuokraa maa-alueestaan ja tontit-yksikön vaatima lisävuokra on 40 kertaa kuntosaliryttäjän maksamaa vuokraa suurempi. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätöksellä halutaan antaa kaikille muille alueen vuokralaisille kilpailuetua tai tehdä kesäterassienpito oikaisuvaatimuksen tekijälle erityisen hintavaksi. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan väite siitä, että ilman lisävuokran perimistä kaupunki tukisi vuokralaisen taustalla olevaa yhdistystoimintaa, on virheellinen. Oikaisuvaatimuksen tekijä maksaa jo nyt huomattavasti suurempaa vuokraa, kuin useat muut yhdistykset. Oikaisuvaatimuksen tekijä mainitsee esimerkkinä Helsingin ladulle vuokratun Maunulan majan, jota yhdistys edelleen vuokraa yksityiselle kahvila- ja ravintolaryttäjälle, yhdistyksen maksama vuokran määrä on noin kymmenesosa oikaisuvaatimuksen tekijän tämänhetkisestä vuokrasta sisältäen myös kaupungin kunnostusvastuulla olevat rakennukset. Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt esimerkkejä halvemmista maanvuokrista, joissa samalla voidaan harjoittaa kesäkahvila- ja ravintolatoimintaa pursiseurojen, melojien ja urheilukalastajien yhdistysten tekemistä vuokrasopimuksista. Kaupunki maksaa lisäksi useille kaupunginosayhdistyksille vuokratukea näiden vuokraamien asukasosallisuustilojen osalta. Kaupunki ei kuitenkaan maksa Töölön kaupunginosat-Töölö ry:lle vuokratukea, koska se omistaa Hietsun Paviljongin ja järjestää siellä tapahtumia omalla kustannuksellaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo toissijaisesti, että vaikka lautakunta tulkitsisi, että kesäkonttikahvilasta ja sen käyttämistä terasseista olisi perittävä lisävuokra, olisi lisävuokra perittävä johdonmukaisesti soveltamalla kaupungin yksityiselle kahvila- ja ravintolatoiminnalle alueelle määrittämää laskentakaavaa. Päätöksessä laskentakaavaa on sovellettu ainoastaan 35 m<sup>2</sup> suuruiseen kahvilakonttiin, kun se sijaan terassialueet 25 m<sup>2</sup> ja 101 m<sup>2</sup> on laskettu soveltamalla kaupungin yleisiin tiloihin rakennettavien terassien hinnoittelua. Yleisiin tiloihin sijoitettavien terassien hinnoittelua ei ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tarkoitettu sovellettavaksi maanvuokra-alueisiin eikä näin olisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tehty missään muualla. Oikaisuvaatimuksen tekijä olisi suostunut kyseisen maanvuokran tuottoakaan soveltamiseen sekä kylätalossa että sen maanvuokra-alueella harjoitettavaan kahvilatoimintaan, vaikka ei pitänyt kukaan lisävuokran perimistä ensisijai-



sesti tarpeellisena. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan laskelma on periaatteiltaan ristiriitainen ja laskelmaa tulisi vähintään oikaista niin, että samaa kaavaa käytettäisiin kaikessa alueella harjoitettavassa kahvilatoiminnassa terasseineen. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki mm. hakee samalle alueella saunayrittäjää, jonka osalta kahvila- ja ravintolatoimintaan käytettävien tilojen vuokra seuraa tätä kaavaa eikä sovelta mahdollisiin terasseihin erillistä yleisten alueiden terassihinnoittelua. Yhdenmukaisemmalla kokonaishinnoittelulla kesäkonttikahvilan ja terassien tuoma lisämaksu maanvuokraan olisi ajalta 1.6. - 31.8. 1 449 euroa eikä päätöksen mukainen 3 091 euroa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa, ettei ole neuvotteluissa saanut vastausta siihen, miksi ainoastaan vuokralaisen maanvuokrasopimukseen haluttiin soveltaa arvioidun markkina-arvon lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan virheellisesti yleisten tilojen terassihinnoittelua. Tontit-yksikkö on vedonnut tämän osalta konsulttirytyksen arviolausuntoon, mutta oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, ettei yksityinen konsulttiryitys voi päättää yleisten tilojen terassihinnoittelun soveltamisesta kaupungin maanvuokriin.

Alkuperäisen vuokrasopimuksen vuokra-alueen virheellinen raja on korjattu jo aikaisemmin, koska Paviljonki huomautti, että sen rannan puoleinen sivu ja betoniterassi eivät kuuluneet sen maanvuokra-alueeseen. Paviljonki ehdotti, että se voisi ottaa betoniterassin kunnostuksen ja siistimisen vastuulleen, jos vuokra-alue laajennettaisiin tälle alueelle, minkä osalta maanvuokrasopimusta sittemmin muutettiin. Neuvottelujen käynnistyttyä tontit-yksikkö alkoi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan esittää syytöksiä luvattomasta kesäravintolasta ja vaatia tästä selvityksiä. Oikaisuvaatimuksen tekijä antoi selvitykset määräajassa, mutta katsoi, ettei tontit-yksikkö halunnut kunnolla perehtyä niihin. Tontit-yksikkö ei ole kutsusta huolimatta saapunut tutustumaan paviljongin toimintaan. Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt omat näkemyksensä neuvottelujen pohjaksi mutta tontit-yksikkö halusi tilata uuden korjatun arviolausannon, ja se pyysi paviljonkia esittämään omat näkemyksensä arviolausannon laatijalle.

Vuokralaisen toimittamista huomioista uutta arviointia varten mitään ei oltu oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan huomioitu ja uusi arvio oli kopia aiemmasta arviosta, mutta siihen oli lisätty teksti ”ettei arviossa ole huomioitu erillisen terassialueen vuokrataksaa, jonka kaupunki tyypillisesti perii erillisenä vuokraeränä em. rakennusoikeuden arvon pohjalta määriteltävään vuokratason päälle. Mikäli erillistä terassihintaa ei perittäisi, tulee tämän mukainen vuokraosuus lisätä täysimääräisesti yllä mainitun kem<sup>2</sup> pohjalta johdetun kokonaisvuokratason päälle (9,18/ m<sup>2</sup>/kk × 156 maam<sup>2</sup> = n. 1 432 euroa/kk). Oikaisuvaatimuksen tekijä ei voinut enää seuraavissa neuvotteluissa hyväksyä terassihinnoitteluun



sisältyvää periaatteellista virhettä, vaan ilmoitti tekevänsä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijä kokee, että neuvottelut venyivät kaupungin toimesta, vuokralaisen perusteluja ei kuunneltu eikä asiassa vastattu kysymyksiin kaupungin vuokralaisten yhdenvertaisesta kohteesta.

Tontit-yksikkö on vedonnut päätöksessään ulkopuolisen arvioitsijan tekemään arviolausuntoon. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tontinluovutuksissa todellisen markkinahinnan puuttuessa tulisi kaupungin oman ohjeistuksen mukaan käyttää kahta puolueetonta arvioitsijaa, mutta asiassa on tehty vain kahden henkilön allekirjoittama yksi arvio.

Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että markkina-arvion tehnyt yksityinen konsulttiyritys olisi puuttunut sille kaupungin hallinnossa täysin kuulumattomaan asiaan ja esittäisi vastoin kaupungin käytäntöä täysimääräisen yleisten tilojen terassivuokran perimistä markkina-arvoisen maanvuokran lisäksi. Näkemys on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan periaatteellisesti ristiriitainen, eikä kaupunki ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan soveltanut sitä muissa kohteissa maanvuokran lisäksi, vaikka terassihinnoittelun periaatteet on päätetty 4.6.2013 (254 §) ja vahvistettu viimeksi vuonna 2018. Tontit-yksikkö on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan neuvotteluissa yrittänyt käyttää lautakunnan 2018 tekemää yleisten tilojen hinnoittelun vahvistamista virheellisesti päätöksenä myös maanvuokra-alueiden terasseista ennen kuin vuokralainen on huomauttanut tästä virheestä ja myös nyt oikaistavaksi vaadittavassa päätöksessä vedotaan edelleen kaupunkiympäristölautakunnan 15.5.2018 (238 §) vahvistamaan terassihinnoitteluun, mutta kyse on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan yleisiin tiloihin tulevien terassien hinnoittelusta eikä päätöksestä soveltaa niitä maanvuokran lisäksi jo maanvuokralla vuokrattuihin alueisiin. Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että kaupunkiympäristölautakunta oikaisisi päätöksessä olevan virheellisen tulkinnan yleisten tilojen terassihinnoittelun soveltamisesta, jotta sen omia perusteltuja päätöksiä ei sovellettaisi virheellisesti kaupungin käytännöistä poikkeavien yksityisen konsulttiyrityksen näkemysten mukaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätös periä takautuvasti lisävuokraa perustuu virheelliseen väittämään alueen luvattomasta käytöstä kesäkahvilatoimintaan. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole käyttänyt aluetta luvattomasti, vaan on ollut avoimesti yhteydessä kaupungin viranomaisiin ja toiminut heidän ohjeistuksensa mukaisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijä on ollut tietoinen vuokrasopimuksen ehdosta, jonka mukaan rakennukseen ei saa sijoittaa ravintolaa tai muuta ammattimaista tai toimiluvanvaraista ravitsemustoimintaa. Tämän takia rakennukseen ei ole rakennettu kunnollista ravintolakeittiötä ja kesäkahvila sekä terassi toteutettiin poissierrettävinä. Koska mm. käyttäjät ovat ih-





metelleet kahvilan puuttumista kylätalon yhteydestä, oikaisuvaatimuksen tekijä alkoi syksyllä 2018 tiedustella kaupungilta mahdollisuudesta harjoittaa kesäkahvilatoimintaa pihallaan talveksi pois siirrettävästä konttikahvilasta, ja oikaisuvaatimuksen tekijä on käynyt keskustelua kaupungin kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan edustajien kanssa, josta oikaisuvaatimuksen tekijä ohjeistettiin hakemaan toimilupaa kesäkahvilalle rakennusvalvonnasta, joka myönsi 29.1.2019 kesäkahvilalle ja terassille toimenpideluvan 5 vuodeksi. Kaupungin viranomaiset eivät ohjeistaneet oikaisuvaatimuksen tekijää olemaan yhteydessä vielä erikseen tontit-yksikköön, jota ei ole myöskään mainittu vuokrasopimuksessa, mutta johon oikaisuvaatimuksen tekijän olisi tullut osata olla yhteydessä. Oikaisuvaatimuksen tekijän toimintaa ei voida pitää luvattomana käyttönä, koska tämä on kysynyt kaupungilta toimintaohjeita ja hakenut tarvittavaa lupaa, mutta kaupungin omat viranomaiset eivät ole kyenneet ohjeistamaan oikaisuvaatimuksen tekijää oikealla tavalla ja se, että vuokranantaja on saanut asiasta tiedon vasta loppukesästä 2020, johtuu kaupungin sisäisistä tiedonkulun ongelmista.

Takautuvan lisävuokran osalta oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii ensisijaisesti takautuvasti perittävästä lisävuokrasta luopumista. Toissijaisesti jos lautakunta katsoo, että takautuva lisävuokra on kuitenkin perittävä, oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan se tulisi määrittää yhdenmukaisesti käyttämällä konttikahvilasta esitettyä laskentakaavaa myös terasseihin. Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että takautuvaa lisävuokraa ollaan vaatimassa myös vuodelta 2020, jolloin kahvila ja vuokraustoiminnan tuottoarvo on ollut lähes negatiivinen rajoitusten tähden, eikä takautuvan vuokran määrää voida pitää oikeudenmukaisena. Vuokralaisen itse tilaamassa kiinteistöarviossa keväällä 2020 arvioitsija katsoi, ettei markkina-arviota voitu tehdä vastaavien tilojen puuttumisen tähden ja korona-aikana rakennuksen tuottoarvo lähestyi nollaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että koska vuokrasopimuksen lisähdön 19 § mukainen lähtökohtainen kieltä sijoittaa rakennukseen ravintolaa tai muuta ammattimaista tai toimiluvanvaraista ravitsemustoimintaa, on aiheuttanut erilaisia tulkintoja kaupungin viranomaisten ja vuokralaisen osalta, oikaisuvaatimuksen tekijä on pyytänyt ehdon poistamista kokonaan vuokrasopimuksesta tai sen korjaamista selkeämmäksi tai perustellummaksi. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ei ole perusteltua kieltää kahvilatoimintaa rakennuksessa, jossa on 1950-luvulta saakka toiminut kesäkahvila, eikä kahvilatoiminta ole ristiriidassa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen kanssa (yleishyödyllinen asukas ja kansalaisjärjestötoiminta), vaan tukisi sitä ja oikaisuvaatimuksen tekijä on ehdottanut, että ehto muutettaisiin muotoon, ettei ravintolatoiminta saa olla talon pääkäyttötarkoitus, mutta rakennuksessa ja maavuokra-alueilla kahvilatoiminta olisi varsinaiselle pääkäyttötarkoitukselle alisteisena sallittua. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tonttipäällikkö on



ilmoittanut, ettei estettä kahvila tai ravintolatoiminnan harjoittamiselle paviljongin yhteydessä tai rakennuksessa itsessään ole, ja tonttiyksikkö lupasi selvittää arvioitsijalta kahvilalisähinnan rakennuksen ja sen maa-alueen osalta käyttämällä markkinahinta-arviota ja 5 % tuotto-tavoitetta, mutta näin ei tapahtunut. Seuraavissa tontti-yksikön päällikön vetämissä neuvotteluissa esitettiin erillistä terassihinnoittelua ja kesäkahvilan hyväksymistä poikkeuksena yleisestä ravintolakiellosta, jota ei muutettaisi, eikä oikaisuvaatimuksen tekijä ole saanut perusteita ravintolakiellolle eikä saanut kysymyksiinsä vastausta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vuokralaista syytettiin ravintolakielloon perustuen luvattomasta käytöstä kesäkonttikahvilan osalta mutta yksikön mukaan kesäkahvila voidaan sallia yhdessä ravintolakiellon kanssa ja oikaisuvaatimuksen tekijä on katsonut joutuneensa lähes mielivaltaisesti muuttuvien tulkintojen armoille ja oikaisuvaatimuksen tekijä esittääkin lautakunnalle, että ravintolatoiminnan kieltävä ehto joko poistettaisiin tai selkeytettäisiin siten, että kaikille osapuolille on selkeää onko kahvilan pitäminen rakennuksessa mahdollista ja millä ehdoin.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan toimintaa on hankaloittanut liikuntaviraston toimesta vaadittu perusteeton ravintola- ja kahvilatoiminnan kieltäminen rakennuksessa ja kiellon takia ainoa mahdollisuus järjestää kesäkahvila oli toteuttaa se poissirrettävänä konttikahvilana. Tonttiyksikkö on kuitenkin katsonut kesäkonttikahvilan vuokrasopimuksen vastaiseksi ja toiminnasta peritään takautuvia ja tulevia lisävuokria korona-aikana, jolloin kylätalo oli muutoinkin menettänyt monitoimitilojen vuokraustuotot kokoontumiskieltojen vuoksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että kaupungille hyödylliseen ja edulliseen toimintaan on tulevaisuudessa vähemmän mahdollisuuksia, jos tonttiyksikkö haluaa periä yleishyödylliseltä toimijalta jopa korkeampia vuokria kuin voitontavoitteluun pyrkiviltä elinkeinonharjoittajilta. Oikaisuvaatimuksen tekijä pyrkii kaupunkikulttuurin parantamiseen ja elävöittämiseen sekä toivoo kaupungilta yhteistyötä ja on saanut paljon kiitosta erityisesti kaupungin kulttuuritoimijoiden osalta. Päätös lisävuokrista ja takautuvista vuokrista ei ole oikaisuvaatimuksen tekijän mielestä kaupungin edun mukaista tai yhdenvertaista kohtelua kaupungin vuokralaisena olevien yhdistysten ja yritysten suhteen. Oikaisuvaatimuksen tekijä toivoo, että kaupunkiympäristölautakunta pystyisi katsomaan asiaa kokonaisvaltaisemmin kaupungin yleisen edun ja yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta ja vähimmillään korjaisi terassihinnoittelussa esitetyn virheellisen yleisten tilojen terassihinnoittelun soveltamisen maanvuokra-alueeseen. Oikaisuvaatimuksen tekijä toivoo myös, että jos lautakunta päättää pitää voimassa vuokrasopimuksen mukaisen kiellon sijoittaa rakennukseen ravintolaa tai muuta ammatti- maista tai toimiluvanvaraista ravitsemustoimintaa, niin lautakunta esit-



täisi tälle kiellolle selkeät perusteet, jotka ovat yhdenvertaisia verrattuna muihin toimijoihin.

### Arviolausunnot ja oikaisuvaatimuksen täydentäminen

Oikaisuvaatimuksen tekijä on ilmoittanut ettei ole saanut tutustua yksityisen konsulttiyrityksen tekemään markkina-arvioon ja oikaisuvaatimuksen tekijän ei ole annettu pyynnöstä huolimatta nähdä arviolausunnosta muuta kuin sen viimeinen yhteenvetosivu, josta on käynyt ilmi, että arviolausunnossa oleva kiinteistötunnus on viitannut Herttoniemen kahvilaan ja tontit-yksikkö on Herttoniemen rantaan sijoittuvalla määräalalla päätynyt kahvila- ja ravintolakäyttöön suunnatun rakennusoikeuden vuokran määrittämisessä kesäkonttikahvilaa alhaisempaan arvoon ja sille on määritetty pienempi maanvuokra kuin Hietsun Paviljongille konttikahvilan osalta. Oikaisuvaatimuksen tekijä on kritisoinut arviota ja pyytänyt, että arviossa tulisi ottaa huomioon Hietsun Paviljongin ja konttikahvilan erityisolosuhteet. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arviossa ei ole otettu paviljongin tai sen kesäkonttikahvilan erityispiirteitä huomioon eikä tehty vertailuja vastaavanlaisiin kohteisiin ja oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että sen tulisi saada koko selvitys lisävuokran perusteista nähtäväkseen ja mahdollisuus vastata sen puutteisiin. Kaupungin käyttämä arvioitsija on ilmoittanut arvionsa perustuvan rakennusoikeuden markkina-arvoon, mutta arviosta ei käy ilmi mitkä ovat olleet markkina-arviossa käytetyt todelliset vertaiskohteet ja lisäksi arvio koskee oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan uudisrakennusta eikä talveksi poissierrettävää kesäkonttikahvilaa. Tontit-yksikkö on väittänyt arvioitsijoiden tutustuneen paviljongin alueeseen ja huomioineen erityisolosuhteet mutta arviossa ei tätä näy. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätöksessä esitetty takautuva vuokra on määritetty yksipuolisesti sanelemalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on lisäksi täydentänyt oikaisuvaatimustaan 2.12.2021 päivätyllä oikaisuvaatimuksen täydennyksellä saatuaan 11.11.2020 ja 29.4.2021 laaditut vuokrakohteena olevaa määräalaa koskevat arviolausunnot nähtäväkseen. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arviolausunnot ovat huolimattomasti tehtyjä, sisältävät selkeitä virheitä ja epämääräisiä tulkintoja, eivätkä ne oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan täytä kansainvälisen arviointistandardien (IVS) vaatimuksia. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arviolausuntoja ei voi käyttää päätöksen perusteluina, vaan päätös tulisi tältä osin oikaista.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arviolausuntojen väite siitä, että kaupunki tyypillisesti perisi jo maanvuokrasopimuksella vuokratuilla alueille sijoitetuista terasseista kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen mukaista yleisille alueille, kuten julkisiin tiloihin ja kulkuväylille tulevien terassien vuokrahintaa, on paikkansa pitämätön ja perusteeton.



Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki ei tyypillisesti perisi yleisten alueiden vuokrataksaa maanvuokra-alueilta rakennusoikeuden pohjalta määritettyyn vuokratason päälle, eivätkä arvioitsijat tai tontityksikkö ole antaneet esimerkkejä kyseisestä tilanteesta. Arviolausuntojen esittämissä vertailuvuokrakohteissa näin ei ole tapahtunut, ainoastaan Eläintarhanlahdella sijaitsevan kelluvan ravintolan lisäterassien suhteen on käytetty kyseistä yleisten alueiden terassihinnittelua, mutta sielläkään ei ole ollut kyse jo maanvuokrasopimuksella vuokratulle alueelle sijoitettujen terassien hinnoittelusta tai terassitaksan perimisestä rakennusoikeuden arvon pohjalta määritetyn vuokratason päälle, vaan uudesta kelluvaan ravintolaan liitetystä terassialueesta. Oikaisuvaatimuksen tekijän tapauksessa terassit sijoittuvat jo vuokratulle määräalalle eikä myöskään paviljongin rannanpuoleinen betoniterassi ole erikseen vuokrattu erillinen terassialue, vaan taloon itseensä kuuluva rakenne, joka on liitetty paviljongin määräälaan, koska se kuului jo alkuperäiseen talon ostosopimukseen. Kiinteästä terassista ei voi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan periä erikseen terassivuokraa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arvioiden yhteenvetosivuilla esiintyi virheitä, ensimmäisen arviolausunnon 11.11.2020 kiinteistötunnus oli virheellinen koskien Herttoniemenrantaan sijoittuvaa määräälaa, jonne on tulossa kahvila-ravintola uudisrakennuskohde, eikä virhe anna oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan laadukasta kuvaa arvioinnista. Virhe toistuu oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ensimmäisen arviolausunnon sisällä, jossa on arvioitu toisen kohteen rakennusoikeuden määrää oikaisuvaatimuksen tekijän määräälaalla jakaen tämä konttikahvilan alueeseen ja paviljongin sisälle sijoittuvaan alueeseen. Neliömäärät ovat väärä eivätkä ne vastaa todellisuutta tai tilaajan ilmoittamia lukuja.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kyse on lyöntivirheen sijaan arviolausuntojen yleisestä huolimattomuudesta, jossa arvioitsija ei ole tarkastanut missä, mitä ja minkäkokoista alaa asiassa arvioidaan, vaan arviolausuntoon on kirjoitettu, ettei olemassa olevaan Paviljonkirakennukseen sijoittuvan alan tarkka mikrosijainti ole tiedossa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arvioitsija ei ole todistettavasti tutustunut lainkaan paviljongin sisällä arvioitavaan noin 37 m<sup>2</sup> aulakohteseen, josta osittaisessa ja satunnaisessa kahvilakäytössä on ollut noin 17 m<sup>2</sup>. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vaikka arviolausunnossa väitetään arvioitsijan tehneen katselmuksen kohteessa 5.11, kunnollista katselmusta ei ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tehty eikä kohteen arvolle keskeisiin ominaispiirteisiin ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tutustuttu eikä niitä mainittu arviolausunnossa, eivätkä oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arviolausunnot perustu kunnolliseen tutustumiseen kohteeseen ja riittävien ja oikeiden tietojen hankintaan



siitä eikä oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arvioitsijalla ole ollut oikeaa käsitystä kohteesta ja siihen kuuluvista rajoituksista.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arvioissa on käytetty markkina-arviointimenetelmää ottamatta huomioon kansainvälisessä (IVS) arviointistandardissa lähestymistavalle määritetyt ehtoja. Arviossa käytettyjä vertailukauppojen referaatteja ei ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kunnollisesti dokumentoitu eivätkä valittujen vertausvuokrien referaatit vastaa kunnolla arviokohdetta. Paremmiin vastaavia referaattikohteita on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan jätetty pois. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan referaattikohteet eivät myöskään puolla niiden perustalta tehtyjä päätelmiä eikä niitä olisi esitetty arviostandardien vaatimassa yhtenäisessä ja selkeässä muodossa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan välillä vertailuysikkönä on esitetty esimerkiksi vuosivuokra tai tontin kokonaisarvo ja toisissa kohteissa terassit on laskettu mukaan rakennusoikeuteen ja toisissa ei. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arviolausunnot eivät täyttäisi kansainvälistä arviointistandardin (IVS) vaatimuksia.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan lisävuokran arvioinnissa lähtökohdista olisi tullut pitää kontin toiminnan toimiluvan ehtojen alla toimivaa ja olemassa olevaa kesäkahvilaa rasiuksineen ja rajoitteineen. Tonttiyksikön mukaan arviokirjojen laatija on ottanut huomioon kohteen erityisolosuhteet, kuten sen, että toiminta on alisteista yleishyödylliselle toiminnalle ja kylätalon säilyttämiselle, että vuokra-alueelle tai paviljongin rakennukseen ei ole voitu rakentaa kunnollista ravintolakeittiötä ja että toiminta suoritetaan siirrettävästä kontista eikä kohteessa ole ollut mahdollista kytkeytyä lähiviemäriverkostoon tai kaukolämpöön. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan näitä ei ole huomioitu kummassakaan arviossa, vaikka vuokralaisen kirjallisesti tontti-yksikölle esittämät rajoitukset ja rasitteet on sovittu toimitettavaksi arvioitsijalle. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan toisen arviolausunnon toimittaminen kesti noin kaksi kuukautta ja se sisälsi vain muutaman korjauksen ensimmäisen arviolausunnon suurimpiin virheisiin.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan sen sijaan että arviolausunnot olisi tehty kohteen todellisten ominaisuuksien ja rajoitteiden lähtökohdista, arviossa pyrittiin määrittämään kohteen rakennusoikeuden yksikön markkina-arvo (e/k-m<sup>2</sup>) rakentamattomana olettaen, että kohteeseen voitaisiin rakentaa ympärivuotiseen ravintola- ja kahvilakäyttöön tarkoitettu uudisrakennus ilman rasituksia ja rajoitteita. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan lähtökohta on virheellinen eikä se oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vastaa kansainvälisten arviointistandardien IVSC ohjeistuksia markkina-arvon määrittämisen ehdoista, arviokohteen luonnetta tai ominaisuuksia. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan toiminnallista, teknistä tai oikeudellista kytkeytymistä ei ole arviossa huo-



mioitu vaan arvio on tehty olettaen täysin uuden ja erillisen itsenäisen ravintolatoiminnan rakennusoikeuden alueella, millainen rakennusoikeus ei kuitenkaan ole kohteessa mahdollinen.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan olemassa olevan vuokrasopimuksen uusien ehtojen ja lisävuokran määrityksen lähtökohtana ei voi olla oletus täysin uudesta ja erillisestä itsenäisestä vuokrasopimuksesta samalle määrälalle, vaan kyseessä on muutos olemassa olevaan vuokrasopimukseen, jossa sopimuksen lähtökohtana on yleishyödyllinen toiminta, jolle kahvilatoiminta on alisteista. Vuokra-alueen pääkäyttötarkoitus ei ole ravintolatoiminta tai yksityinen voitontavoittelu. Vuokralaisen ja vuokranantajan erimielisyys on koskenut sitä, tuleeko yleishyödyllisyyden alla toimivasta kahvilatoiminnasta periä lisämaanvuokraa ja minkä suuruisena, eikä vuokralainen ole kieltäytynyt kohtuullisesta lisävuokrasta. Arviolausunnoissa on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan sekoitettu erilaisia arviokriteereitä perusteettomasti määrittämällä ulkotilassa toimiville terasseille ja kontille ensin pääomitettua uudisrakennuksen arvoa ja sitten vielä erikseen korkeampaa hintaa terasseille soveltaen virheellisesti yleisten terrassien hinnoittelua.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vastaavanlaiset vertailukohteet, joissa yleishyödylliselle yhdistykselle vuokratulla alueella toimii myös sille alaisena kahvila, on jätetty kokonaan pois ja myös lähialueen vastaavat kohteet kuten lippakioskit ulkoterasseilla tai lähialueen muut yhdistyksille vuokratut tilat, joissa toimii kahvila, on jätetty pois. Oikaisuvaatimuksen tekijä on täydennyksessään viitannut oikaisuvaatimuksessaan yksilöimiinsä kohteisiin. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan myös lähialueella sijaitsevat kahvilat on jätetty pois vertailukohteista, mukana on kuitenkin Hietarannan uusi kahvila ja ravintolarakennus, vaikka arvioitsijat toteavat, ettei vertailu ole mahdollista, koska kyse on rakennuksen vuokrasta. Arviolausunnossa ei ilmoiteta, ettei kyse ole pelkästä rakennuksen vuokrasta vaan vuokra käsittää kaikki rakennuksen ylläpitokustannukset kiinteistöhuoltoa ja ravintolavarusteistoa myöden. Jos arvioitsijat haluaisivat ottaa viereisen uuden kahvilan vertailukohteisiin, olisi heidän tullut suhteuttaa vuokravertailu kaikkiin ylläpitokustannuksiin ja kohteesta kaupungille aiheutuviin kuluihin, kun sen sijaan arvio esitetään oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tietoisesti väärillä vertailulaskelmilla, jonka jälkeen vertailu todetaan mahdottomaksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan myöskään arvioitsijoiden itse esittämät vertailukaupat tai vertailuvuokraukset eivät tue arvioiden johtopäätöksiä. Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että arviolausunnoissa on valittu vertailukauppoja, joiden pääomitetun arvon hintahaitari on ollut välillä 181 - 642 euroa/k-m<sup>2</sup> keskiarvohinnan ollessa 455/k-m<sup>2</sup> ja mediaanin 505 euroa/k-m<sup>2</sup>. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan edellä mainittuja ei ole dokumentoitu kunnolla eikä arvioissa anneta viitteitä



siihen, mistä kaupoista on kysymys. Hietsun Paviljongille ehdotettiin kuitenkin lisävuokraksi vertailukauppojen osalta kaksinkertaista arvoa eli 900 euroa/k-m<sup>2</sup> ja vuokralaisen nykyinen maanvuokra, joka perustuu pääomitetuun arvoon 316 k-m<sup>2</sup> osuu vertailukauppojen puoliväliin, vaikka rakennuksessa ei ole sallittu ravintola- ja kahvilatoimintaa ja toiminta on alistettu yleishyödyllisyydelle. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tavanomaisten ravintolatoiminnan sallivien sopimusten lähtöarvio ei voisi olla tontit-yksikön toimesta väitetty toista tuhatta euroa/k-m<sup>2</sup> myöskään arviolausuntojen mukaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan koska vertailukaupat eivät tue arvioiden esittämää pääomitetua 900 euroa/k-m<sup>2</sup> arvoa, on arviossa vertailua haettu käyttötarkoitukseltaan lähellä kohdetta olevien kohteiden vertailuvuokrasta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tosiasiallisesti vertailuvuokra-alueita ei vuokra-alueita ole pääkäyttötarkoituksellisesti tarkoitettu yleishyödylliseen kansalaistoimintaan eikä vuokrasopimukseen sisälly velvollisuutta tällaisen kansalaistoiminnan järjestämiseen. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kyse ei ole samanlaisista kohteista, eikä vertailukohteisiin ole otettu vastaavia tapauksia, jossa maa-alue on vuokrattu yhdistykselle tai yleishyödylliselle toimijalle ja jossa toimii myös toisen yrittäjän kahvila tai ravintola, vaikka vuokralainen lähetti niistä esimerkkejä. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vertailuvuokra-aineistossa on yksi yleishyödylliseen kulttuuritoimintaan tarkoitettu maanvuokraus, jossa on myös mahdollista pitää kahvila- ja ravintolatoimintaa ja kyseisessä Kaivopuistossa säätiölle vuokratusta Puistokadun kohteessa pääomitettu arvo on 612 euroa/k-m<sup>2</sup> eli alhaisempi kuin arvioitsijoiden paviljongille esittämä 900 euroa/k-m<sup>2</sup>. Arvioissa esitetyt vertailuvuokra-alueet eivät tue oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan 900 euroa/k-m<sup>2</sup> arvoa ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arviolausunnoissa on perusteettomasti päädytty välille 800 -

1 000 euroa/k-m<sup>2</sup> vertailureferenssien lähtiessä arvosta 197 euroa k-m<sup>2</sup> ja merkittävän osan sijoituksessa alle arvon 800 euroa/k-m<sup>2</sup>. Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo myös esiin, että Mustikkamaan kaupallisen kahvilan osalta pääomitettu arvo on 395 euroa/k-m<sup>2</sup> ja yläkerran tilojen sekä terrassin osalta noin 197 k-m<sup>2</sup> eli noin puolet Hietsun Paviljongin nykyisestä pääomitetusta arvosta ja noin viidesosa arviossa määritetystä kahvila-arvosta, terrassit kuitenkin määritetään oikaisuvaatimuksen tekijän tapauksessa kaupungin korkeamman terrasihinnon mukaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vertailureferensseissä laajojakaan terrassialueita ei ole aina laskettu lainkaan edes pääomitusarvon mukaiseen vuokraan, vaan terrassialueet ovat olleet näissä lisämaksuttomia alueita ja kyseinen asia on jätetty mainitsematta vertailureferenssien osalta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Kompassipuiston kahvilan vertailuvuokrareferenssin osalta 66 m<sup>2</sup> suuruiseen vuokra-alueeseen, jolla on 25 k-m<sup>2</sup> suuruinen kahvilakioskirakennus, kuuluu



kesäisin noin 138 m<sup>2</sup> suuruinen terassialue, jolta ei peritä erillistä lisävuokraa. Kioski-Cafe Mutterin osalta vertailuluku on laskettu pelkästään kioskin rakennusoikeuden perusteella jättäen pois vuokra-alueen asiakaspaikat ulkona. Kahvila Ursulalle on saatu suuri pääomitusarvo, mutta jättämällä terassit kokonaan pois, vaikka näillä sijaitsee 60 % kahvilan asiakaspaikoista. Vertailureferenssiksi valitun Puotilan kulttuurikartanon pääomitusarvo on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan 530 euroa/k-m<sup>2</sup> eikä arvoon ole laskettu laajoja kivettyjä terassialueita ja niillä olevia asiakaspaikkoja noin 10 832 m<sup>2</sup> suuruisella alueella. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan terassialueiden poisjättäminen vertailureferensseistä on vääristänyt vertailun.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arvioitsijat eivät olisi huomioineet julkisen tilan ja maanvuokrasopimuksella vuokratun tilan eroa eikä virheellistä väitettä voi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan pitää myöskään vahinkona, koska se on esitetty uudelleen täydennetyssä arviolausunnossa ja väitettä on myös korostettu. Päätös on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan oikaistava siltä osin, kun se perustuu selkeään virheelliseen ja tosiasioiden vastaiseen väitteeseen.

Oikaisuvaatimus ja oikaisuvaatimuksen täydennys kokonaisuudessaan ovat tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Kiinteistölautakunta päätti 12.12.2013 hyväksyä Hietarannan entisen kahvila- ja pukuhuonerakennuksen myymisen Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsulle yhdellä (1) eurolla. Kiinteistölautakunta päätti 12.12.2013 (641 §) vuokrata Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsulle Helsingin kaupungin 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) kiinteistöstä 91-13-9903-100 noin 1 329 m<sup>2</sup> suuruisen määrälän yleishyödyllistä asukas- ja kansalaisjärjestötoimintaa varten 31.12.2043 saakka ja muutoin päätöksen liitteenä olevasta maanvuokrasopimusluonnoksesta ilmenevin ehdoin. 20.1.2014 allekirjoitetussa, kaupungin ja oikaisuvaatimuksen tekijän välisessä maanvuokrasopimuksessa on sovittu muun muassa vuokra-alueen käyttötarkoituksesta, alue on vuokrattu yleishyödyllistä asukas- ja kansalaisjärjestötoimintaa varten ja lisäksi vuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokralainen on muun muassa velvollinen kunnostamaan vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen asema-kaavan mukaisin toiminnallisin ehdoin kahden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien. Maanvuokrasopimuksen 19 §:n mukaan vuokra-alueelle ei saa rakentaa kerrosalaa enempää kuin 637 k-m<sup>2</sup> ilman lautakunnan lupaa ja kunnostettavaan rakennukseen ei saa sijoittaa ravintolaa tai muuta ammattimaista tai toimiluvanvaraista ravitsemustoimintaa.





Tontit-yksikön päällikkö päätti 2.6.2021 (33 §) muuttaa kaupungin ja Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsun välistä maanvuokrasopimusta nro 23287 siten, että vuokralaisella on oikeus alivuokrata kesäkaudeksi (1.6. - 31.8.) vuokra-alueelta päätöksen liitteen mukainen alue kesäkonttiravintolaa (enintään 35 m<sup>2</sup>) ja sen terasseja (25 m<sup>2</sup> ja 101 m<sup>2</sup>) varten, sekä oikeus käyttää vuokra-alueella olevan pysyvän rakennuksen aulaa (enintään 40 m<sup>2</sup>) kesäkonttiravintolan sääsuojattuna anniskelualueena. Tontit-yksikön päällikkö on siten päättänyt, että kesäkonttiravintolan/kahvilan toimiminen vuokra-alueella on sallittua päätöksestä tarkemmin ilmenevin ehdoin.

Kiinteistölautakunnan vuokrauspäätöksen 12.12.2013 (641 §) perustelujen mukaan vuokra-alueen vuokra on määritelty pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 16 euron kerrosneliömetrihintaa, joka on ollut hintatasossa (lokakuu 2013, pisteluku 1897) noin 304 euroa/k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa nykyhintatasossa (ind. 12/2021, pisteluku 2049) 328 euroa/k-m<sup>2</sup>. Hintaa on pidettävä erityisen alhaisena. Hintaa määriteltäessä on lautakunnan päätöksen perustelujen mukaan huomioitu, että toiminta liittyy yleishyödylliseen asukas- ja kansalaisjärjestötoimintaan ja rakennuksessa ei ole lupa harjoittaa ravintola- tai siihen liittyvää muuta ammattimaista ravitsemusalan toimintaa. Vuokrasopimuksen mukaista maanvuokraa ei toisin sanoen ole hinnoiteltu ravintolatoiminta huomioiden, vaan siten, että rakennuksessa nimenomaisesti ei tulla harjoittamaan ravintolatoimintaa, mistä on otettu myös nimenomainen ehto maanvuokrasopimukseen. Ravintolatoiminnan huomioiminen hinnoittelussa olisi johtanut huomattavasti suurempaan maanvuokraan tontin maanvuokrasopimusta laadittaessa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt, että kaupunki on hyväksynyt jälleenvuokraustoiminnan tapana huolehtia rakennuksen kunnostus- ja ylläpitokulujen rahoitusjärjestelmästä ja että kyse olisi samasta talon kunnostukseen ja ylläpitoon liittyvästä jälleenvuokraamisen rahoitusjärjestelmästä, jota kaupunki vaati vuokralaiselta myydessään talon tälle, eikä kyse olisi taloudellisesta voitosta. Kaupunki edellytti myyntipäätöksessään ostajalta rahoitussuunnitelmaa kunnostukseen sekä ylläpitoon ja rahoitussuunnitelman keskiössä oli paviljongin tilojen jälleenvuokraus kaupunkilaisille, yrityksille ja yhteisöille toimistoina ja monitoimitiloina. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunkikuvaneuvottelukunta totesi lausunnossaan 3.7.2013 mm. tilojen jatkuvan käytön ja rahoitusjärjestelyjen olevan rakennuksen säilyttämisen edellytyksiä ja että tilojen jälleenvuokraus kuuluu näihin.

Kiinteistölautakunta päätti 30.5.2013 (asia 8) edellyttää, että kiinteistövirasto hankkii selvityksen mm. rakennuksen ostajaehdokkaiden toimenpiteistä rakennuksen kunnostamiseksi, toimenpiteen asemakaa-



vamääräysten mukaisuudesta, toteutuskelpoisuudesta sekä hankkeen kustannusarviosta, rahoituksesta ja rahoituksen takaisinmaksun realiteisuudesta. Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnon 3.7.2013 mukaan rakennus on suunniteltu muutettavan kylätaloksi ja tilaohjelma käsittää aulan, jaettavissa olevan monitoimisalın tähän liittyvine sosiaalitiloineen ja ulkoterasseineen sekä toimistotyöskentelyyn soveltuvia työhuone ja galleriatiloja. Oikaisuvaatimuksen tekijänkin esittämällä tavalla rahoitussuunnitelman keskiössä oli paviljongin tilojen jälleenvuokraus kaupunkilaisille, yrityksille ja yhteisöille toimistoina ja monitoimitiloina, eli ei ravintolana. Edellä todetusti käyttö ravintolana olisi tullut huomioitavaksi maanvuokran määrittämisessä sitä korottavasti jo silloin, kun vuokrauspäätöstä ja maanvuokrasopimusta laadittiin.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on lisäksi tuonut esiin, että se on voittoa tavoittelematon yleishyödyllinen osakeyhtiö joka ei jaa voittoja omistajilleen vaan käyttää tulonsa kylätalon kunnostukseen, kunnostuslainojen lyhentämiseen, rakennuksen ylläpitoon ja kansalais- sekä kulttuuritoiminnan järjestämiseen. Oikaisuvaatimuksen tekijä (vuokralainen) on alihankkinut kesäkonttikahvilan toiminnan yritykseltä, joka on maksanut tästä talon kunnostus- ja ylläpitokuluihin käytettyä jälleenvuokraa oikaisuvaatimuksen tekijälle, eikä paviljongin maksama lisävuokra tai kesäkahvilayrittäjän maksama korvaus paviljongille ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan verrannollinen kokonaan yksityisen ravintolayrittäjän kanssa kilpailuedun näkökulmasta. Lisävuokrasummat ovat myös kaupungille pieniä mutta pienellä budjetilla toimivalle paviljongille ja siellä harjoitettavalle kulttuuri- ja kansalaistoiminnalle merkittäviä. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että päätöksessä on virheellisesti tulokitta rakennuksen rahoitusjärjestelyihin ja elävöittämissuunnitelmaan kuuluneen kesäkahvilan muuttaneen rakennuksen käyttötarkoitusta ja vuokralaisen luonnetta yleishyödyllisenä kiinteistöosakeyhtiönä, joka ei jaa voittoja omistajilleen vaan käyttää tulonsa rakennuksen kunnostamiseen ja ylläpitoon. Tontit-yksikkö on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan perustanut päätöksensä erotteluun yleishyödyllisen kansalaistoiminnan ja tuottavan elinkeinon harjoittamisen välillä, vaikka tuloja hankitaan yleishyödyllisen kylätalon ylläpitoon ilman yksityistä voittonjakoa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämästä poiketen, asiassa merkityksellistä on se, mihin tarkoitukseen pitkäaikaisella, 31.12.2043 saakka voimassa olevalla maanvuokrasopimuksella vuokra-alue on vuokrattu ja millä ehdoin sekä onko vuokra-alueen käyttötarkoitus, rakennusoikeus tai muu vastaava seikka muuttunut. Ravintola/kahvilakäytöstä perittävä maanvuokra on edellä läpikäydysti suurempi, kuin yleishyödyllistä asukas- ja kansalaisjärjestötoimintaa varten tehdystä maanvuokrasopimuksesta perittävä vuokra.



Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämää toimintansa muodosta ei voida huomioida perusteena alhaisemmalle vuokralle tai vuokran perimättä jättämiselle. Kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) vahvistamien tontinluovutusta koskevien linjausten mukaan kaupungin hinnoittelu tontteja luovutettaessa perustuu markkina-arvoon, ellei lainsäädännöstä muuta johdu tai toisin ole nimenomaisesti erikseen päätetty. Kaupungin on toiminnassaan huomioitava yhdenvertaisuus ja tasapuolisuusnäkökohdat sekä kilpailuneutraliteetti. Maanvuokran määrittämisen kannalta merkittävää on tontin käyttötarkoitus eli se, minkälaiseen toimintaan tonttia käytetään. Merkityksellistä ei ole muoto, miten toimintaa tontilla harjoitetaan, eikä ravintola/kahvilatoimintaan käytettävän alueen vuokraan vaikuta se, onko vuokralaisena kiinteistöyhtiö, voittoa tavoittelematon yhteisö tai yritys eikä se, onko toiminta tontilla järjestetty alihankkimalla. Esimerkiksi valtiontukisäätelyn tulkinta on samankaltainen ja sen kannalta siinä tarkoitettuja yrityksiä ovat kaikki taloudellista toimintaa harjoittavat yksiköt niiden oikeudellisesta muodosta ja rahoitustavasta riippumatta. Taloudellista toimintaa on tavaroiden tai palveluiden tarjoaminen markkinoille. Yrityksen käsite pitää sisällään tämän perusteella myös mm. yhdistykset, säätiöt ja kolmannen sektorin toimijat. Vaikka esimerkiksi yksikkö olisi määritelty voittoa tavoittelemattomaksi, ei se estä valtiontukisäätelyn soveltamista sen toimintaan. Valtiontuet, kuten alihintaiset vuokrat, ovat lähtökohtaisesti kiellettyjä. Myöskään se, mihin ravintola/kahvilatoiminnasta välittömästi tai välillisesti saadut varat käytetään ei ole maanvuokran määrittämisen kannalta merkityksellistä. Lisävuokria ei voida jättää perimättä myöskään sen vuoksi, että summa 3 091,03 euroa on oikaisuvaatimuksen tekijälle merkittävä ja kaupungille pieni, vaan kyse on vuokralaisten yhdenvertaisesta kohtelusta.

Oikaisuvaatimuksen tekijän ja kaupungin välisen 20.1.2014 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen 23287 ehtojen mukaan (1 §) vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Vuokrasopimuksen 3 §:n mukaan vuokralainen ei saa luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytettäväksi. Vuokra-aluetta on alettu käyttää yleishyödyllisen asukas- ja kansalaisjärjestötoiminnan lisäksi ravintola/kahvilatoimintaan. Lisävuokra on siten aiheellinen.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että kaupungin sille myymän rakennuksen korjauskustannukset nousivat mittaviksi johtuen osaksi kaupungin tontille tarjoaman infran puutteista, jonka vuoksi tontille jouduttiin asentamaan mm. kalliit lokakaivot, on todettava, että maanvuokrasopimuksen 21-24 §:issä on sovittu muun muassa siitä, että vesijohdon uusiminen tapahtuu vuokralaisen kustannuksella ja että vuokralaisen on kustannuksellaan rakennettava viemärijohto pump-



paamoinen sekä liiittyvä olemassa olevaan viemärijohtoon. Selvyyden vuoksi todetaan, että myöskään se, että kaupunki ei joutunut purkamaan rakennusta, koska se myytiin yhdellä eurolla vuokralaiselle, ei vaikuta maanvuokraan.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tontit-yksikön perimä lisävuokra on suurempi kuin alueella toimivien yksityiseen voitontavoitteluun perustuvien elinkeinonharjoittajien vuokrat eikä vastaavaa lisävuokraa myöskään oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan perittäisi muilta kaupungin vuokralaisina olevilta yhdistyksiltä, jotka maksavat lähtökohtaisesti alemmaa maanvuokraa kuin Hietsun paviljonki ja alivuokraavat aluetta yksityisille ravintola- ja kahvilatoimijoille. Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että kaupungin vuokrasopimusten tulisi olla yhdenvertaisia toistensa kanssa riippumatta siitä mikä yksikkö tai toimiala on tehnyt sopimuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää myös, että verrattuna alueella kaupungin vuokralaisina tai maanvuokralaisina toimiviin kahviloihin, ravintoloihin tai juhlatiloihin taikka lippakioskeihin, tontit-yksikön paviljongilta vaatima terassilisävuokra on huomattavasti korkeampi. Oikaisuvaatimuksen tekijä mainitsee esimerkkeinä paviljongin viereisestä julkisesta koripallokentästä tehdyn 750 m<sup>2</sup> suuruisen vuokrauksen ja paikan kolmelle kontille yksityistä kuntosalitoimintaa harjoittavalle taholle 120 euron kuukausivuokralla sekä Helsingin ladulle alhaisella vuokralla vuokratun Maunulan majan, jota yhdistys edelleen vuokraa yksityiselle kahvila- ja ravintolayrittäjälle. Oikaisuvaatimuksen tekijä on lisäksi esittänyt esimerkkeinä halvemmista maanvuokrista pursiseurojen, melojien ja urheilukalastajien yhdistysten tekemiä vuokrasopimuksia, joilla samalla voidaan harjoittaa kesäkahvila- ja ravintolatoimintaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämät esimerkit on käyty läpi oikaisuvaatimuksen käsittelyn yhteydessä ja oikaisuvaatimuksen tekijän esittämät esimerkit eivät ole vertailukelpoisia oikaisuvaatimuksen tekijän tilanteeseen esimerkiksi käyttötarkoituksensa tai sijaintinsa osalta. Poikkeuksena edelliseen on todettava, että oikaisuvaatimuksen tekijän esittämistä esimerkeistä kuitenkin Runeberginkadun lippakioskin maanvuokra on vuokra-alueen ja kioskin koko huomioiden samassa linjassa ja jopa hieman korkeampi verrattuna oikaisuvaatimuksen tekijältä perittävään maanvuokraan. Esimerkeistä paviljongin viereisestä julkisesta koripallokentästä tehdyn 750 m<sup>2</sup> suuruisen alueen ja kolmen kontin paikan vuokrauksesta yksityistä kuntosalitoimintaa harjoittavalle taholle on todettava, että kyseessä on ollut 1.5.2019 - 30.9.2021 väliseksi ajaksi liikuntapalveluiden toimesta tehty vuokraus, joka on tehty eri käyttötarkoitukseen (kuntosalitoiminta) ja eri pituiseksi lyhyeksi ajaksi. Sopimus on siirtokelvoton. Taas oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään Helsingin ladulle vuokratun Maunulan majan vuokrauksesta on todettava, että liikuntapalveluiden vuokraaman Maunulan majan sijainti on täysin eri, kuin oikaisuvaatimuksen tekijän Hietarannan uimarannan vä-



littömaan läheisyyteen sijoittuvan vuokra-alueen. Maunulan majan huoneenvuokrasopimus on tehty ajalle 1.7.2018 - 30.6.2022. Po. sopimuksen ehtojen mukaan vuokrakohde on luovutettu liikuntatoimintaa ja ulkoilumajan pitoa varten sisältäen oikeuden kioski-kahvilatoiminnan harjoittamiseen. Sopimusehtojen mukaan vuokralaisen on harjoitettava vuokratilassa liikunnan harrastajia sekä kilpailutilaisuuksissa käyvää yleisöä palvelevaa kahviotoimintaa ja vuokralainen on velvollinen pitämään kahvion avoimena vuokranantajan kanssa tarkemmin sovittavana aikana. Kahvilatoiminta ei ole kyseisessä paikassa kannattavaa ja kahvilatoimintaa on ollut vaikeaa ylläpitää. Myös tämä sopimus on siirtokelvoton. Asiassa on huomattava, että tilanteet, joissa on vuokrattu rakennus tai rakennelma, eivät ole vertailukelpoisia maa-alueiden vuokraukseen. Taas oikaisuvaatimuksen tekijän esittämän Runeberginkadun lippakioskin maanvuokra on edellä todetusti vuokra-alueen ja kioskin koko huomioiden suuruudeltaan samassa linjassa ja suhteessa jopa hieman korkeampi kuin oikaisuvaatimuksen tekijältä perittävä maanvuokra. Lippakioski on ostettu kaupungilta arviokirjan mukaisella hinnalla. Runeberginkadun lippakioskin sopimus on tehty noin 20 m<sup>2</sup> suuruiselle vuokra-alueelle vuonna 2018 ja alun perin vuoteen 2025 saakka voimassa ollut sopimus on merkitty päätymään vuoden 2021 lopussa. Oikaisuvaatimuksen tekijän oikaisuvaatimuksessaan esittämät viittaukset taas koskevat esimerkiksi tapauksia, joissa noin 10 vuoden pituisen tai irtisanomisenvaraisten sopimuksen käyttötarkoitus on liikuntakäyttö, veneilytoiminta tai venesatamatoiminta eivätkä kyseiset vuokraukset ole vertailukelpoisia oikaisuvaatimuksen tekijän tilanteeseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijän tapauksessa vuokrauspäätös on tehty noin 30 vuodeksi ja maanvuokrasopimus on voimassa vuoteen 2043 saakka. Vuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokralaisella on lisäksi etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samanlaiseen tarkoitukseen. Oikaisuvaatimuksen tekijän vuokrasopimus on siirtokelpoinen, eli vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Maanvuokrasopimusta voi edellä todetusta johtuen käyttää muun muassa vakuutena ja vuokralainen voi luovuttaa, kuten myydä, maanvuokraoikeuden ja omistamansa rakennuksen eteenpäin. Oikaisuvaatimuksen tekijän maanvuokrasopimusta ei voida päättää kuin erikseen sopimuksessa sovituilla ja laissa säädetyillä perusteilla, mikä on tilanteena täysin erilainen verrattuna esimerkiksi irtisanomisenvaraisiin tai lyhytaikaisesti tehtyihin maanvuokrasopimuksiin. Oikaisuvaatimuksen tekijän tapauksessa ravintolan/kahvilan sijoittumisesta vuokra-alueelle on tehty päätös sopimusmuutoksesta voimassaolevaan sopimukseen, eikä lisävuokraa myöskään peritä, jos vuokralainen ennen kesäkauden alkua kirjallisesti ilmoittaa vuokranantajalle, ettei tulevana kautena aluetta käytetä kesäkonttiravintolaa varten.



Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt, ettei vuokralainen saa kilpailuetua muihin ravintolatoimintaa harjoittaviin nähden, että asiassa pyrittäisiin antamaan kaupungin ulkoilupalvelujen kahvila- ja ravintolarakennuksen vuokranneelle yrittäjälle monopoli kahvila- ja ravintolatoimintaan ilman kilpailua, että kyseisessä kaupungin ravintolarakennuksessa kaupunki on vastannut kaikista rakennuskustannuksista ja vastaa kaikista ylläpitokustannuksista sekä suhteutettuna kaikkiin rakennus- ja ylläpitokustannuksiin, kaupunki antaa oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kilpailuetua viereiselle ravintola- ja kahvilatoiminnalle.

Oikaisuvaatimuksen tekijän maanvuokra (yleishyödyllinen asukas- ja kansalaisjärjestötoiminta) on 10 286,70 euroa vuodessa ja tämän lisäksi peritään tässä oikaisuvaatimukseen annettavassa vastauksessa käsiteltävä 3 091,03 euron lisävuokra kesäkaudelta (1.6.-31.8.), koska oikaisuvaatimuksen tekijällä on oikeus alivuokrata vuokra-alueelta alue kesäkonttiravintolaa (enintään 35 m<sup>2</sup>) ja sen terasseja (126 m<sup>2</sup>) varten ja lisäksi oikeus käyttää kaupungilta yhdellä (1) eurolla ostamansa noin 637 k-m<sup>2</sup> suuruisen rakennuksen aulaa (enintään 40 m<sup>2</sup>) kesäkonttiravintolan sääsuojattuna anniskelualueena. Mainittu lisävuokran määrä voi olla myös pienempi, mikäli vuokralainen ilmoittaa käyttävänsä pienempää terassialuetta tai käyttöaika on lyhyempi eikä lisävuokraa peritä, jos vuokralainen ennen kesäkauden alkua kirjallisesti ilmoittaa vuokranantajalle, ettei tulevana kautena aluetta alivuokrata kesäkonttiravintolaa varten. Yhteensä oikaisuvaatimuksen tekijän maanvuokra on siten enintään 13 377,73 euroa vuodessa. Taas oikaisuvaatimuksen tekijän viittaaman kaupungin liikuntapalvelujen toimesta yksityiselle yritykselle kahvila- ja ravintolatoimintaan vuokratun kohteen kokonaisvuokra on laaditun vuokrasopimuksen mukaan kaupungin liikuntapalvelujen vuokrauksessa 86 800 euroa vuodessa vuokramaksun painottuessa kesäkuukausiin. Ulkoilupalvelut ovat valinneet huoneenvuokralaisen hakumenettelyn perusteella tarjotun korkeimman vuokrahinnan mukaan ja vuokrat kohde käsittää noin 311 m<sup>2</sup> suuruisen kahvila/ravintolatilan ja noin 200 m<sup>2</sup> ulkoterrassialueen. Tilanteet, joissa on vuokrattu rakennus tai rakennelma, eivät ole vertailukelpoisia maa-alueiden vuokraukseen. Tilanteita tarkasteltaessa ulkoilupalvelujen vuokrauksesta ei ole löydettävissä kilpailuetua eikä kaupungin toimintaan kuulu myöskään monopoliaseman antaminen yritystoiminnassa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että kaupunki maksaa useille kaupunginosayhdistyksille vuokratukea näiden vuokraamien asukasosallisuustilojen osalta muttei Töölön kaupunginosat-Töölö ry:lle, on todettava, että edellä mainittua seikkaa ei voida huomioida maanvuokran määräytymisessä, koska asia ei liity millään tavalla maanvuokran määräytymiseen eikä kyse ole rakennusoikeuden arvoon vaikuttavasta seikasta. Kaupungilla on erilaisia avustuksia, joita oikaisuvaatimuksen tekijä voi hakea, kuten esimerkiksi asukasosallisuuden ja



kulttuurin avustukset. Mahdollisten tukien ja avustusten hakeminen sekä mahdollinen muutoksenhaku niitä koskeviin päätöksiin tulee käsitellä erikseen omassa prosessissaan yhdenvertaisesti mainittuja tukia koskevien yleisten periaatteiden mukaisesti.

Ravintolan ja terassin pitoa ei ole tehty oikaisuvaatimuksen tekijälle erityisen hintavaksi, vaan ravintolan/kahvilan ja terassitilojen osalta perittävä maanvuokra perustuu jäljempänä käsiteltävään arviolausuntoon sekä kaupungin päättämään terassihinnoitteluun. Lisävuokran perimättä jättäminen tarkoittaisi oikaisuvaatimuksen tekijän/vuokralaisen toiminnan subventoimista muiden vuokralaisten kannalta epäyhdenvertaisella tavalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan, jos lautakunta tulkitsisi, että kesäkonttikahvilasta ja sen käyttämistä terasseista olisi perittävä lisävuokra, olisi lisävuokra perittävä johdonmukaisesti soveltamalla kaupungin yksityiselle kahvila- ja ravintolatoiminnalle alueelle määrittämää laskentakaavaa. Päätöksessä laskentakaavaa on sovellettu ainoastaan 35 m<sup>2</sup> suuruiseen kahvilakonttiin, kun se sijaan terassialueet 25 m<sup>2</sup> ja 101 m<sup>2</sup> on laskettu soveltamalla kaupungin yleisiin tiloihin rakennettavien terrassien hinnoittelua. Yleisiin tiloihin sijoitettavien terrassien hinnoittelu ei ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tarkoitettu sovellettavaksi maanvuokra-alueisiin, kyse on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan yleisiin tiloihin tulevien terrassien hinnoittelusta eikä päätöksestä soveltaa niitä maanvuokran lisäksi jo maanvuokralla vuokrattuihin alueisiin eikä kaupunki olisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan soveltanut sitä muissa kohteissa maanvuokran lisäksi, vaikka terassihinnoittelun periaatteet on päätetty 4.6.2013 (254 §) ja vahvistettu viimeksi vuonna 2018. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan laskelma on periaatteiltaan ristiriitainen. Oikaisuvaatimuksen tekijä vaati kaupunkiympäristölautakuntaa oikaisemaan päätöksessä olevan virheellisen tulkinnan yleisten tilojen terassihinnoittelun soveltamisesta, jotta sen omia perusteltuja päätöksiä ei sovellettaisi virheellisesti.

Edellä esitettyyn on kuitenkin todettava, että oikaisuvaatimuksen tekijän esittämällä tavalla kaupungin tulee käyttää yhtenäistä hinnoittelua samanlaisissa kohteissa. Asiassa ei ole perusteltua, että terassinpidolla olisi eri hinta riippuen siitä sijaitseeko terassi yleisellä alueella vai esimerkiksi tonttialueella taikka riippuen siitä toimiiko vuokranantajana palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus vai tontit-yksikkö. Selvyden vuoksi todetaan, että oikaisuvaatimuksen tekijän maanvuokra on määritetty alkuperäisessä vuonna 2014 allekirjoitetussa sopimuksessa oikaisuvaatimuksen tekijän ostaman, rakennetun rakennuksen kerrosalan mukaan siten, että kohde on vuokrattu yleishyödyllistä asukas- ja kansalaisjärjestötoimintaa varten. Edellä käsitellyllä tavalla mikäli vuokra-alue olisi vuokrattu (osittainkin) ravintola/kahvilatoimintaa varten, täl-



löin maanvuokra olisi jo alun perin määritetty korkeammaksi. Kaupunkiympäristölautakunta on 15.5.2018 (238 §) päättänyt yleisten alueiden ja kaupungin omistamien alueiden tilapäisestä vuokrauksesta tai käyttöön luovuttamisesta veloittavista maksuista 1.6.2018 alkaen. Päätöksen mukaan kaupunkiympäristölautakunta päätti vahvistaa yleisten alueiden ja eräiden kaupungin omistamien alueiden käytöstä veloittavat maksut ja vuokrauksessa sekä muussa käyttöön luovuttamisessa noudatetaan päätöksen liitteen 1 mukaista taksaa. Po. päätöksen perustelujen s. 5 mukaan esitetyissä taksoissa on pyritty mm. kaupungin strategian mukaiseen tasapuolisuuteen ja hinnoittelun läpinäkyvyyteen. Päätöksen liitteenä olevan taksaluettelon sivun 2 mukaan hintoja on harmonisoitu muun muassa asuntotontteihin liittyvien pienten vuokrausten osalta siten, että niiden osalta noudatetaan kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun voimassaolevaa hinnastoa. Päätöksen liitteenä olevan taksaluettelon kohdan 4. Terasialueet mukaan kesäkaudelta ajalla 1.4. - 31.10. terassialueella 2 taksa on 9,18 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Mainittu taksa vastaa nyt oikaisuvaatimuksen kohteena olevan tontit-yksikön päällikön päätöksen mukaisessa vuokralaskelmassa käytettyjä arvoja. Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 15.5.2018 (238 §) mukaista hinnoittelua sovelletaan myös maanvuokra-alueisiin kuten tonttialueisiin sekä alueisiin, joista on jo tehty maanvuokrasopimus. Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 15.5.2018 (238 §) mukaisen terassihinnoittelun soveltaminen asiassa ei ole virheellistä vaan se edistää vuokralaisten yhdenvertaista kohtelua.

Kaupunki on hankkinut puolueettoman arviolausunnon sekä arviolausunnon päivityksen po. kesäkonttikahvilan ja sen terassien maanvuokran määrittämiseen liittyen. Arviolausunnon mukaan kesäkonttikahvila-toiminnasta perittävä maanvuokra tulisi perustua konttikahvilan osalta rakennusoikeuden yksikköhintaan 900 e/k-m<sup>2</sup> olettaen, että kaupunki perii lisäksi kyseisen toiminnan tarvitsemista terassialueista erikseen normaalia kaupunkiympäristölautakunnan 15.5.2018, 238 § vahvistamaa terassihinnoittelua (9,18 e/m<sup>2</sup>/kk kesäkaudelta).

Asiassa on syytä huomata, että jos terassihinnoittelu olisi jätetty pois arviolausunnosta, tällöin vastaavasti rakennusoikeuden yksikköhinta olisi noussut, koska mahdollisuus rakentaa merkittävästi terassia olisi sisällytetty edellä mainittuun rakennusoikeuden yksikköhintaan. Asiassa ei siten voida hyväksyä oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimusta soveltaa mainittua rakennusoikeuden arvoon perustuvaa laskentatapaa myös terassien osalta, koska soveltaminen ei johtaisi tässä tapauksessa oikeaan lopputulokseen. Lisäksi on huomattava, että oikaisuvaatimuksen tekijältä ei ole peritty lisävuokraa siitä, että hän voi käyttää myös rakennuksen aulatilaa kahvila/ravintolatarkoitukseen ja oikaisuvaatimuksen tekijän maanvuokrasta terassienkin osalta on tehty arvio- kirjaan perustuva varmuusvähennys (20 %). Terassi on pienen kontti-





kahvilan/ravintolan arvontuotossa keskeinen asia, sillä se houkuttelee asiakkaita sekä mahdollistaa anniskelun.

Tapauksissa, joissa on vuokrattu lisäalue terassia varten, ja jotka vastaavat lähtökohdiltaan oikaisuvaatimuksen tekijän tilannetta, jossa on ilmennyt tarve lisävuokran perimiseen terassien osalta, on noudatettu samaa kaupunkiympäristölautakunnan 15.5.2018 (238 §) päätöksen mukaista terassihinnoittelua myös tontit-yksikössä tehtyjen muiden lähtökohdiltaan vastaavien vuokrausten osalta. Näin on tehty esimerkiksi tontit-yksikön yritystontit-tiimin päällikön päätöksessä 9.6.2021 (70 §) tilapäisen terassialueen vuokraamisesta noin 4 kuukaudeksi sekä yritystontit-tiimin päällikön päätöksessä 27.5.2020 (73 §) väliaikaisen terassialueen vuokraamisesta sekä myös tonttiosaston osastopäällikön päätöksessä 20.3.2017 (56 §). Taas oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että kaupunki mm. hakee samalle alueella saunayrittäjää, jonka osalta kahvila- ja ravintolatoimintaan käytettävien tilojen vuokra ei sovellu mahdollisiin terasseihin erillistä yleisten alueiden terassihinnoittelua, on todettava, että saunayrittäjien haussa hakuohjeessa on laskettu esimerkkivuokraushinta saunalle ja ravintolalle Hietaniemessä käyttäen ravintolan rakennusoikeuden osalta samaa rakennusoikeuden yksikköhintaa (900 k-m<sup>2</sup>) kuin oikaisuvaatimuksen tekijän tapauksessa. Laskuesimerkki ei sisällä terassia. Kyse on hakumenettelyvaiheesta eikä asiassa ole tiedossa rakennetaanko kohteeseen terasseja. Maanvuokra määritetään tavallisesti pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin suunnitelmien tutkimisen jälkeen ja tällöin mahdolliset terassit huomioidaan hinnoittelussa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että markkina-arvion tehnyt yksityinen konsulttiyritys olisi puuttunut sille kaupungin hallinnossa täysin kuulumattomaan asiaan ja esittäisi vastoin kaupungin käytäntöä täysimääräisen yleisten tilojen terassivuokran perimistä markkinaarvoisen maanvuokran lisäksi ja oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, ettei yksityinen konsulttiyritys voi päättää yleisten tilojen terassihinnoittelun soveltamisesta kaupungin maanvuokriin, on kuitenkin todettava, että asiassa kaupunki on 15.5.2018 (238 §) tehnyt päätöksen terassihinnoittelusta, jota edellä käsitellysti sovelletaan kaupungin käytäntöjen mukaisesti nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa. Arviolausuntojen laatijoille on kerrottu tehdystä terassihinnoittelusta koskevasta päätöksestä. Asiassa ei ole kyse siitä, että arviolausuntojen laatijat olisivat tehneet päätöksen terassihinnoittelun soveltamisesta oikaisuvaatimuksen tekijän tapauksessa, vaan päätöksen on tehnyt kaupunki. Arviolausuntojen laatijat ovat huomioineet terassihinnoittelusta tehdyn päätöksen arviolausuntoja laatiessaan, kaupungilta saamiensa tietojen mukaisesti. Lisäksi edellä todetusti, jos terassihinnoittelu olisi jätetty pois arviolausunnoista, tällöin vastaavasti rakennusoikeuden yksikköhinta olisi



noussut, koska mahdollisuus rakentaa merkittävästi terassia olisi sisällytetty edellä mainittuun rakennusoikeuden yksikköhintaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään neuvotteluista ja saamattomista vastauksista on todettava, että oikaisuvaatimuksen tekijän kanssa on käyty laajat ja perusteelliset keskustelut vuokrahinnan määräytymisen suhteen ja tontit-yksikön näkemyksen mukaan myös oikaisuvaatimuksen tekijän esittämiin näkökohtiin koskien mm. vuokralaisten yhdenvertaista kohtelua on vastattu.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että lisävuokran takautuva periminen perustuisi virheelliseen väittämään alueen luvattomasta käytöstä kesäkahvilatoimintaan ja että oikaisuvaatimuksen tekijä/vuokralainen ei ole käyttänyt aluetta luvattomasti vaan on ollut yhteydessä kaupungin viranomaisiin ja toiminut heidän ohjeistuksensa mukaisesti, kahvilalle/ravintolalle on myönnetty toimenpidelupa, eivätkä kaupungin viranomaiset ole ohjeistaneet oikaisuvaatimuksen tekijää oikealla tavalla olemaan yhteydessä tontit-yksikköön, on todettava, että lisävuokran periminen perustuu siihen, että aluetta on käytetty useana vuotena kesäkahvila/ravintolatoimintaan. Allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen 23287 ehtojen mukaan (1 §) vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Vuokrasopimuksen 3 §:n mukaan vuokralainen ei saa luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytettäväksi. Vuokra-aluetta on kuitenkin alettu käyttää yleishyödyllisen asukas- ja kansalaisjärjestötoiminnan lisäksi ravintola/kahvilatoimintaan. Maanvuokrasopimuksen 5 §:n mukaan vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi. Vuokralainen on ollut tietoinen sopimusehdoistaan ja hän olisi voinut olla yhteydessä tahoihin, joiden kanssa hän on neuvotellut maanvuokrasopimuksen sisällöstä, tai maanvuokrasopimuksesta ilmeneviin allekirjoittajiin. Oikaisuvaatimuksen tekijä on myös tehnyt jäljempänä käsiteltävän maksuvapautushakemuksen maanvuokrasta tontit-yksikölle ja oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut tontit-yksiköltä myös muita yhteydenottoja maanvuokriin liittyen. Oikaisuvaatimuksen tekijän on täytynyt ymmärtää, ettei vuokra-alueen käyttäminen yleishyödyllisen asukas- ja kansalaisjärjestötoiminnan lisäksi ravintola/kahvilatoimintaan ja vuokra-alueen luovuttaminen käytettäväksi ravintola/kahvilatoimintaan oikaisuvaatimuksen tekijän/vuokralaisen toteuttamalla tavalla ole ollut vuokrasopimuksen ehtojen mukaista ja oikaisuvaatimuksen tekijän on täytynyt ymmärtää ettei vuokra-alueen käyttäminen kahvila/ravintolatoimintaan ole mahdollista ainakaan ilman vuokrantarkistusta, koska vuokran tarkistamisen perusteet on kuvattu selkeästi maanvuokrasopimuksessa heti sen alussa. Oikaisuvaatimuksen tekijä on hakenut luvat konttikah-



vilan/ravintolan toiminnalle asianmukaisesti. Lupien hakeminen asianmukaisesti ei kuitenkaan poista velvollisuutta noudattaa maanvuokrasopimuksen ehtoja. Oikaisuvaatimuksen tekijä on velvollinen maksamaan saman maanvuokran minkä hän joka tapauksessa olisi ollut velvollinen maksamaan. Maanvuokraa peritään siten takautuvasti myös vuosilta 2019 ja 2020, jolloin vuokra-alueelle on sijoittunut konttikahvila terasseineen. Takautuva maanvuokra määräytyy samoin periaattein kuin perittävä lisävuokra, jota on käsitelty edellä, huomioiden kuitenkin terrassin tuolloinen pienempi koko.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että takautuvaa lisävuokraa ollaan vaatimassa myös vuodelta 2020, jolloin kahvila ja vuokraustoiminnan tuottoarvo on ollut lähes negatiivinen rajoitusten tähden eikä takautuvan vuokran määrää voitaisi pitää oikeudenmukaisena, ja että takautuvia ja tulevia lisävuokria peritään korona-aikana, jolloin kylätalo oli muutoinkin menettänyt monitoimitilojen vuokraustuotot kokoontumiskieltojen vuoksi, on todettava, että oikaisuvaatimuksen tekijä on hakenut ja saanut vapautuksen maanvuokran maksusta vuonna 2020 summaltaan 2 496,45 euroa. Maksuvapautus on myönnetty maanvuokrasopimuksen mukaisesta, yleishyödyllistä asukas- ja kansalaisjärjestötoimintaa varten tehdystä vuokrauksesta ajalle 1.4. - 30.6.2020. Oikaisuvaatimuksen tekijän ei siten ole tarvinnut maksaa lainkaan maanvuokraa ko. kuukausilta eikä siltä peritä myöskään oikaisuvaatimuksen kohteena olevan lisävuokran perimistä koskevan päätöksen mukaan takautuvasti lisävuokraa kesäkuulta 2020, vaikka alueella on silloinkin ollut konttikahvila terasseineen. Oikaisuvaatimuksen tekijän on myös ollut mahdollista hakea muitakin koronatukia muun muassa Valtiokonttorilta. Kyseiset Valtiokonttorin tuet on tarkoitettu nimenomaisesti maanvuokrien, huoneenvuokrien ja muiden juoksevien kulujen maksumiin.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että sopimuksen ehdon 19 § mukainen kieltä sijoittaa kunnostettavaan rakennukseen ravintolaa tai muuta ammattimaista tai toimiluvanvaraista ravitsemustoimintaa tulisi poistaa sopimuksesta eikä se ole perusteltu tai että ehto tulisi muuttaa muotoon että olisi selkeää onko kahvilan pitäminen rakennuksessa mahdollista ja millä ehdoin kuten, että kahvilatoiminta olisi pääkäyttötarkoitukselle alisteisena sallittua sekä jos lautakunta päättää pitää voimassa vuokrasopimuksen mukaisen kiellon sijoittaa rakennukseen ravintolatoimintaa, niin lautakunnan tulisi esittää tälle kiellolle selkeät perusteet, on todettava, että edellä läpikäydystä ravintola/kahvilatoiminta on sallittu sopimusmuutosta koskevalla päätöksellä sen mukaisin ehdoin. Tontit-yksikön päällikön päätöksen 2.6.2021 (33 §) mukaan vuokralaisella on oikeus alivuokrata kesäkaudeksi (1.6.-31.8.) vuokra-alueelta päätöksen liitteen 1 mukainen alue kesäkonttiravintolaa (enintään 35 m<sup>2</sup>) ja sen terasseja (25 m<sup>2</sup> ja 101 m<sup>2</sup>) varten, se-



kä oikeus käyttää vuokra-alueella olevan pysyvän rakennuksen aulaa (enintään 40 m<sup>2</sup>) kesäkonttiravintolan sääsuojattuna anniskelualueena. Lisäksi on todettava, että pelkän ehdon 19 poistaminen tai muuttaminen alkuperäisestä vuonna 2014 allekirjoitetusta maanvuokrasopimuksesta ei ole mahdollista. Edellä läpikäydystä kahvilan/ravintolan rakennusoikeuden arvo on merkittävästi korkeampi, kuin yleishyödyllisen asukas- ja kansalaisjärjestötoimintatarkoituksen, johon oikaisuvaatimuksen tekijän vuokra-alue nyt on vuokrattu, ja mikäli vuokra-alueen rakennusta suunniteltaisiin käytettävän kahvila/ravintolatarkoitukseen, tulisi ensin sopia uudesta maanvuokrasta tontit-yksikön kanssa, jolloin myös tarkasteltaisiin maanvuokrasopimuksen ehtoja kokonaisuutena. Lisäksi asiassa tulisi selvitettäväksi se, onko alun perin yhdellä eurolla kaupungilta ostettu rakennus osittain muutettavissa ravintolatoimintaan ja mitä vaikutuksia mahdollisella muutoksella olisi muihin laadittuihin sopimuksiin. Oikaisuvaatimuksen tekijän tulisikin tältä osin olla tarvittaessa yhteydessä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palveluun ja kaupungin tilapalveluihin. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei kuitenkaan neuvotteluissa ole tähän asti hyväksynyt ajatusta maanvuokran korottamisesta.

#### Arviolausunnot

Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että on saanut nähdä maanvuokran perusteeksi laaditusta arviolausunnosta vain yhteenvetosivun, oikaisuvaatimuksen tekijää/vuokralaista pyydettiin toimittamaan huomionsa uutta arviointia varten, mutta mitään ei oltu huomioitu ja uusi arvio oli kopio aiemmasta arviosta, mutta siihen olisi lisätty teksti erillisestä terassihinnasta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arviolausunnon kiinteistötunnus on viitannut Herttoniemen kahvilaan ja tontit-yksikkö on esimerkiksi Herttoniemenrantaan sijoittuvalla määrälalla päätynyt kahvila- ja ravintolakäyttöön suunnatun rakennusoikeuden vuokran määrittämisessä kesäkonttikahvilaa alhaisempaan arvoon. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätöksessä esitetty takautuva vuokra on määritetty yksipuolisesti sanelemalla, eikä arviossa olisi otettu paviljongin tai sen kesäkonttikahvilan erityispiirteitä huomioon eikä tehty vertailuja vastaavanlaisiin kohteisiin ja oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että sen tulisi saada koko selvitys lisävuokran perusteista nähtäväkseen ja mahdollisuus vastata sen puutteisiin. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arviosta ei käy ilmi mitkä ovat olleet markkina-arviossa käytetyt todelliset vertaiskohteet ja lisäksi arvio koskee oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan uudisrakennusta eikä talveksi poissiirettävää kesäkonttikahvilaa.

Todettakoon aluksi, että oikaisuvaatimuksen tekijän pyyntö saada käyttöönsä arviolausunto on käsitelty oikaisuvaatimuksesta erillisenä asiana ja oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut arviolausunnon ja arviolau-



sunnan päivityksen käyttöönsä. Oikaisuvaatimuksen tekijän arviolausunnoista muutoin esittämän osalta on todettava, että kuntalaki (410/2015) sääntelee kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen ja vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittelyä.

Kuntalain 130 §:n mukaan kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi. Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman edellä mainittua tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. Menettelytapoja noudattamalla voidaan varmistua, että kiinteistön luovutus ja vuokraus ovat markkinaehtoisia ja että niihin ei sisälly kiellettyä valtiontukea. Menettelyn tavoitteena on turvata myös tasapuoliset kilpailun edellytykset eri toimijoiden välillä eli kansallinen kilpailuneutraliteetti.

Asiassa on kuntalain säännöksiä ja kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) vahvistamia tontinluovutusta koskevia linjauksia noudattaen hankittu arviolausunto ja arviolausunnon päivitys. Arviolausuntojen laatijoille on annettu lähtötiedot ja arviolausuntojen laatijoilla on ollut tiedossaan tehty terassihinnoittelua koskeva päätös. Arvioitsijat ovat tutustuneet alueeseen ja huomioineet kohteen olosuhteet. Oikaisuvaatimuksen tekijän esiintuoman Herttoniemenrannan rakennusoikeuden arvo taas ei ole muun muassa sijaintinsa vuoksi samankaltainen verrattuna oikaisuvaatimuksen tekijän tilanteeseen siten, että oikaisuvaatimuksen tekijän tapauksessa voitaisiin esimerkiksi käyttää samaa rakennusoikeuden arvoa vuokran perusteena. Arviolausunnoissa on esitetty vertailutiedot ja arviolausunnon laatijoiden tiedossa on ollut, että kyseessä on kontti eikä esimerkiksi uudisrakennus.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että tontinluovutuksissa todellisen markkinahinnan puuttuessa tulisi käyttää kaupungin oman ohjeistuksen mukaan kahta puolueetonta arvioitsijaa, mutta asiassa on tehty vain kahden henkilön allekirjoittama yksi arvio, on todettava, että kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten sekä niitä tarkentavien soveltamisohjeiden mukaan kaupungin hinnoittelu perustuu markkina-arvoon, ellei lainsäädännöstä muuta johdu tai toisin ole nimenomaisesti erikseen päätetty. Tontin hinnan tai vuokran markkinaehtoisuus varmistetaan joko hintakilpailulla tai, mikäli hintakilpailua ei ole järjestetty, puolueettoman ulkopuolisen asiantuntijan toimesta. Luovutettaessa tontti myymällä ilman kilpailua, hinnan markkinaehtoisuus varmistetaan kahden puolueetto-



man ulkopuolisen asiantuntijan toimesta. Tontteja vuokratessa riittää toisin sanoen pääsääntöisesti yksi arviolausunto, joskin kaupungilla on käytössään myös hintavyöhykekarttojen muodossa olevia useampia eri alueita koskevia arviolausuntoja yksittäisistä kohteista laadittujen arviolausuntojen lisäksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään arviolausuntojen väitetystä huolimattomuudesta, virheistä ja siitä, etteivät ne täyttäisi kansainvälisten arviointistandardien vaatimuksia on todettava, että arviolausunnot on niistä ilmenevästi laadittu noudattaen keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistöarviointitapaa ja kansainvälistä arviointistandardia (IVS). Molemmat arviolausunnot laatinut henkilöt ovat pätevyydeltään auktorisoituja kiinteistöarvioijia (AKA). Asiassa ei ole mitään syytä epäillä arviolausuntojen laatua tai paikkansapitävyyttä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän arviolausuntojen yhteydessä terrassien vuokrahinnasta esittämät seikat on läpikäyty jo aikaisemmin, kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 15.5.2018 (238 §) mukaista hinnoittelua sovelletaan myös maanvuokra-alueisiin kuten tonttialueisiin sekä alueisiin, joista on jo tehty maanvuokrasopimus. Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 15.5.2018 (238 §) mukaisen terrassihinnoittelun soveltaminen asiassa edistää vuokralaisten yhdenvertaista kohtelua.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että arviolausunnon vertailuvuokrakohteessa (tonttiosaston osastopäällikön päätös 20.3.2017, 56 §) Eläintarhanlahdella sijaitsevan kelluvan ravintolan lisäterasseilla on käytetty kyseistä yleisten alueiden terrassihinnoittelua, mutta sielläkään ei ole ollut kyse jo maanvuokrasopimuksella vuokratulle alueelle sijoitettujen terrassien hinnoittelusta vaan uudesta kelluvaan ravintolaan liitetystä terrassialueesta, on todettava, että on vuokralaisten kannalta yhdenvertaista, että myös maanvuokrasopimusehtoihin perustuvassa vuokrantarkistamistilanteessa, eli tilanteessa, jossa vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa esimerkiksi vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta, noudatetaan vahvistettuja periaatteita ja yhdenvertaista hinnoittelua. Myös asiassa laadittujen arviolausuntojen sivuilta 17 ilmenevästi Eläintarhanlahden kohteen vuokrauspäätöstä on pidetty hyvänä vertailureferenssinä arvion kohteen kannalta.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan myöskään paviljongin rannanpuoleinen betoniterassi ei ole erikseen vuokrattu erillinen terrassialue, vaan taloon itseensä kuuluva rakenne, joka on liitetty paviljongin määrärahaan, koska se kuului jo alkuperäiseen talon ostosopimukseen eikä kiinteästä terassista voisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan periä erikseen terrassivuokraa. Edellä läpikäydysti oikaisuvaatimuksen tekijä



on ostanut rakennuksen kaupungilta yhdellä eurolla. Betoniterassi on liitetty vuokra-alueeseen korvauksetta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun yritystontit-tiimin päällikön päätöksellä 26.5.2021 (59 §). Yritystontit-tiimin päällikön päätöksen 26.5.2021 (59 §) perusteella tehdyn sopimusmuutoksen nojalla mainittua terassialuetta ei voi käyttää kahvila/ravintolatoimintaan, vaan mainitun alueen käytön sallimisesta, ehdoista ja vaikutuksesta maanvuokraan on tehty maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tontit-yksikön päällikön päätös 2.6.2021 (33 §), josta oikaisuvaatimuksen tekijä on tehnyt nyt käsiteltävänä olevan oikaisuvaatimuksen. Maanvuokrasopimusehtoihin perustuvassa vuokran tarkistamisessa noudatetaan vahvistettuja periaatteita ja yhdenvertaista hinnoittelua.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään arviossa esiintyvistä virheellisistä kiinteistötunnuksesta ja pinta-aloista ensimmäisessä arviolausunnossa on todettava, että 11.11.2020 päivätyssä arviolausunnossa on yksi virheellinen kiinteistötunnus. Kyse on löytövirheestä, eikä asialla ole vaikutusta arviolausunnon luotettavuuteen. Kiinteistötunnukset on merkitty oikein muilla molempien arviolausuntojen sivuilla. Neliömäärien eroavuus taas johtuu siitä, että kyse on ollut neuvottelujen pohjaksi neuvottelujen kesken ollessa hankitusta arviolausunnosta ja pinta-alat ovat täsmentyneet neuvottelujen ja saatujen selvitysten tuloksena. Pinta-alat ovat merkitty täsmennettyinä samasta kohteesta laadittuun, 29.4.2021 päivätyyn päivitettyyn arviolausuntoon.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt, että arviolausunnon laatija ei olisi tutustunut rakennuksen sisätiloihin tai kohteen arvolle keskeisiin ominaispiirteisiin, ettei arvioitsijalla olisi ollut oikeaa käsitystä kohteesta ja siihen kuuluvista rajoituksista eikä kohteen erityisolosuhteita olisi huomioitu, vaikka vuokralaisen kirjallisesti tontit-yksikölle esittämät rajoitukset ja rasitteet on sovittu toimitettavaksi arvioitsijalle. Oikaisuvaatimuksen tekijä on lisäksi esittänyt, että arviossa pyrittiin määrittämään kohteen rakennusoikeuden yksikön markkina-arvo (e/k-m<sup>2</sup>) rakentamattomana olettaen, että kohteeseen voitaisiin rakentaa ympärivuotiseen ravintola- ja kahvilakäyttöön tarkoitettu uudisrakennus ilman rasituksia ja rajoitteita ja että toiminnallista, teknistä tai oikeudellista kytkeytymistä ei olisi arviossa huomioitu vaan arvio on tehty olettaen uuden ja erillisen itsenäisen ravintolatoiminnan rakennusoikeuden alueella, millainen rakennusoikeus ei kuitenkaan ole kohteessa mahdollinen.

Arviolausuntojen mukaan arviolausuntojen laatija on kuitenkin suorittanut kohteessa katselmuksen 5.11.2020. Rakennuksen aulatilán käytämisestä tilapäisenä sadesuojattuna terassitilana ei peritä lisävuokraa eikä rakennuksen aulatila ole ollut yksilöitynä arvion kohteeksi arviolausunnon päivityksessä. Arviolausuntojen laatijoilla on ollut käytössään kohteen lähtötiedot sekä tiedot kohteen ominaispiirteistä sekä eri-



tyisolosuhteista. Arviolausunnon laatijoille on myös toimitettu vuokralaisen (oikaisuvaatimuksen tekijän) näkemyksiä kohteen arvioinnissa huomioitavista seikoista, jotka on arviota laadittaessa huomioitu siltä osin, kun niillä on vaikutusta kohteen markkina-arvoon. Arviolausunton s. 15 mukaan mm. rakennuksen edustalla piha-alueella myynti ja valmistus tapahtuu siirrettävästä kontista, kontin ympärille tulee terassialue anniskelua varten ja rakennuksen eteläpuolelle betoniterassille tulee asiakaspaikkoja. Selvyyden vuoksi todetaan, että arviolausunton maininnoilla ei rasitteita, käyttöoikeuksia tai -rajoitteita ja ei rasiuksia tarkoitetaan tavanomaisesti esimerkiksi kiinteistötietojärjestelmästä ilmeneviä käyttöoikeuksia, käyttörajoituksia, vallintarajoituksia ja rakennus/kiinteistörasitteita tai muita vastaavia seikkoja.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esiin tuomaan siitä, että olemassa olevan vuokrasopimuksen uusien ehtojen ja lisävuokran määrityksen lähtökohdaksi ei voi olla oletus täysin uudesta ja erillisestä itsenäisestä vuokrasopimuksesta samalle määrälle, vaan kyseessä on muutos olemassa olevaan vuokrasopimukseen, jossa sopimuksen lähtökohdaksi on yleishyödyllinen toiminta, jolle kahvilatoiminta on alisteista, on todettava, että edellä läpikäydyssä kyse on siitä, että vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa mm. vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Kahvila/ravintolakontin tai terassien pidosta ei ole aiemmin peritty maanvuokraa, koska vuokra on määritetty tontille rakennetun rakennuksen kerrosalan mukaan sekä käyttötarkoituksen mukaan, joka on ollut yleishyödyllinen asukas- ja kansalaisjärjestötoiminta. Kaupunki tarkistaa vuokraa vuokratarkistustilanteissa nykyarvon mukaisesti.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että vertailuvuokrakohteissa ei vuokra-alueita ole pääkäyttötarkoituksellisesti tarkoitettu yleishyödylliseen kansalaistoimintaan eikä vuokrasopimukseen sisälly velvollisuutta tällaisen kansalaistoiminnan järjestämiseen eikä oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kyse olisi samanlaisista kohteista, on todettava, että arviolausunton laatijoilla on ollut tiedossaan, mihin oikaisuvaatimuksen tekijä käyttää vuokra-alueita. Maanvuokrasopimukseen vuokrat määritetään tavanomaisesti huomioiden maa-alueen käyttötarkoitukset ja yleishyödyllisen asukas- ja kansalaisjärjestötoiminnan sekä ravintola/kahvilatoiminnan maanvuokrat ovat erisuuruiset. Oikaisuvaatimuksen tekijä on myös esittänyt, että paremmin vastaavia referaattikohteita olisi jätetty pois ja viitannut oikaisuvaatimuksessaan yksilöimiinsä kohteisiin. Oikaisuvaatimuksen tekijän oikaisuvaatimuksessaan yksilöimiä kohteita on käsitelty tässä vastauksessa jo aikaisemmin. Kaupunki tai arviolausunton laatijat eivät ole pitäneet oikaisuvaatimuksen tekijän esittämiä kohteita vertailukelpoisina.





Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt, että vertailukauppojen referaatteja ei olisi kunnollisesti dokumentoitu eivätkä ne tukisi arvioiden johtopäätöksiä, että vertailukauppojen pääomitetun arvon hintahaitari on ollut välillä 181 - 642 euroa/k-m<sup>2</sup> oikaisuvaatimuksen tekijän lisävuokran perustuessa huomattavasti korkeampiin arvoihin ja että oikaisuvaatimuksen tekijän nykyinenkin vuokra olisi vertailukauppojen puolivälissä. Tähän on kuitenkin todettava, että arviolausuntojen mukaisesti s. 19 vuokratut kohteet ovat arviolausuntojen laatijoiden näkemyksen mukaan selvästi parempia vertailukohteita arvion kohteelle kuin toteutuneet K-tonttien kaupat Helsingissä. Näissä käyttötarkoitus on ollut liki samantyyppistä, ja kohteet on pääsääntöisesti vuokrattu vastaavanlaisia käyttötarkoitusta varten. Arviolausuntojen s. 16 mukaan tarkastellut kaupat ovat olleet rakentamattomien toimistokiinteistöjen kauppvoja. Arviolausuntojen laatijat eivät toisin sanoen ole pitäneet K-tonttien kauppvoja riittävän hyvinä vertailukohteina eikä myöskään käyttötarkoitus ole ollut vertailukelpoinen oikaisuvaatimuksen tekijän kohteeseen. Kahvila- ja ravintola-alueet ovat arviolausunnoista ilmenevästi (s. 16) hyvin harvoin kaupan kohteena. Oikaisuvaatimuksen tekijän tapauksessa rakennusoikeuden yksikön markkina-arvoa ei voi määrittää keskiarvona perustuen kohteisiin, joita ei ole arviolausunnoista ilmenevästi pidetty riittävän hyvinä vertailukohteina.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vertailuvuokra-aineistossa on yksi yleishyödylliseen kulttuuritoimintaan tarkoitettu maanvuokraus, jossa on myös mahdollista pitää kahvila- ja ravintolatoimintaa ja kyseisessä Kaivopuistossa säätiölle vuokratussa Puistokadun kohteessa pääomitettu arvo on 612 euroa/k-m<sup>2</sup> eli alhaisempi kuin arvioitsijoiden paviljongille esittämä 900 euroa/k-m<sup>2</sup>. Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään on kuitenkin todettava, että kyseinen Puistokadun kohde on vuokrattu kulttuuritoimintaa varten. Kohteelle 23.9.2020 vahvistettujen vuokrausperiaatteiden mukaan rakennuksen yläkertaan sijoitettaisiin yleishyödyllisten säätiöiden työtiloja, yhteisöllistä työtilaa tutkijoille ja taiteilijoille sekä erilaisille yhteiseen hyvään tähtääville projekteille ja yhteiskunnallisille yrityksille. Rakennuksen alakertaan tulisi viihtymiseen, yhdessäoloon ja oppimiseen tarkoitettuja, kaikille avoimia tiloja. Tällaisia voisivat olla esimerkiksi kahvila-galleria, opetusluokka tai työpajatila sekä joustavat yhteiskäyttötilat erilaisten tapahtumien ja kokousten järjestämiseen. Kohteen maanvuokra on määritetty asiassa laadittu arviolausunto ja edellä todettu käyttötarkoituksesta huomioiden ja pitäen perusteena kerrosneliömetrihintaa 31 euroa (nykyindeksitasossa 12/21 määrään kerrosneliömetrihintaa on noin 635 euroa/k-m<sup>2</sup>). Kohteen maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokra-alueelle haettavien rakennus- ja toimenpidelupien piirustukset on esitettävä vuokranantajan hyväksyttäväksi ja vuokrasopimuksessa on myös ehdot vuokran tarkistamisesta. Oikaisuvaatimuksen tekijän maanvuokra taas on määritetty



edellä läpikäydyksi pitäen perusteena nykyindeksitasossa 328 euroa/k-m<sup>2</sup> maanvuokran ollessa 10 286,70 euroa vuodessa ja lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijältä peritään 3 091,03 euron lisävuokraa kesäkaudelta (1.6.-31.8.), mutta määrä voi olla myös pienempi, mikäli vuokralainen ilmoittaa käyttävänsä pienempää terassialuetta tai käyttöaika on lyhyempi.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arvioiden vertailuvuokraohteet eivät tue arvioiden johtopäätöksiä ja 900 euroa/k-m<sup>2</sup> arvoa ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arviolausunnoissa olisi perusteettomasti päädytty välille 800 - 1 000 euroa/k-m<sup>2</sup> vertailureferenssien lähtiessä arvosta 197 euroa k-m<sup>2</sup> ja merkittävän osan sijoituessa alle arvon 800 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeuden yksikön markkina-arvoa ei kuitenkaan voi määrittää eri vertailukohteiden keskihintana, vaan arviolausunnoista ilmenevästi arvonmääritys, rakennusoikeuden yksikön markkina-arvo ja johtopäätökset ilmenevät arviolausuntojen sivuilta 19 ja 20.

Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo myös esiin, että Mustikkamaan kaupallisen kahvilan osalta pääomitettu arvo on 395 euroa/k-m<sup>2</sup> ja yläkerran tilojen sekä terrassin osalta noin 197 k-m<sup>2</sup> eli noin puolet Hietsun Paviljongin nykyisestä pääomitetusta arvosta ja noin viidesosa arviossa määritetystä kahvila-arvosta.

Mustikkamaan kohteessa vuokra perustuu laadittu arviolausunto huomioiden ravintolan alakerran 279,5 k-m<sup>2</sup> osalta pääoma-arvoon 20 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100=1951), ja ravintolan yläkerran 279,5 k-m<sup>2</sup> sekä terrassin 247 k-m<sup>2</sup> osalta pääoma-arvoon 10 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100=1951), sekä viiden prosentin tuottoon. Vuokraushetkellä pääoma-arvo alakerran osalta on ollut noin 395 euroa/k-m<sup>2</sup> ja yläkerran sekä terrassin osalta noin 197 euroa/ k-m<sup>2</sup>. Kyseisen kohteen sijainti verrattuna oikaisuvaatimuksen tekijän vuokra-alueeseen on erilainen ja sijoittuminen kysynnän markkinoilla on arvioitu keskimääräistä heikommaksi. Terrassit on kohteessa mainittu erikseen osana vuokran määrittelyä. Todettakoon myös erikseen, että kaupunkiympäristölautakunnan päättämästä terassihinnoittelusta olisi mahdollista poiketa, mikäli määritetyt hinnat eivät sisältäisi aiotulle käytölle soveltuvaa hintaa. Taas oikaisuvaatimuksen tekijän kohdalla kahvila/ravintolan pito-oikeuden hinnoittelu perustuu arviolausuntoon, jonka lähtötietoina on huomioitu kaupungin terassihinnoittelu. Mikäli terassihinnoittelua ei olisi huomioitu, oikaisuvaatimuksen tekijän kohteen rakennusoikeuden yksikön markkina-arvo olisi ollut korkeampi.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan referaattikohteita ei olisi esitetty arviointistandardien vaatimassa yhtenäisessä ja selkeässä muodossa



ja vertailuysikkönä on esitetty esimerkiksi vuosivuokra tai tontin kokonaisarvo ja toisissa kohteissa terassit on laskettu mukaan rakennusoikeuteen ja toisissa ei ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vertailureferensseissä laajojakaan terassialueita ei ole aina laskettu lainkaan edes pääomitusarvon mukaiseen vuokraan, vaan terassialueet ovat olleet näissä lisämaksuttomia alueita ja kyseinen asia on jätetty mainitsematta vertailureferenssien osalta. Oikaisuvaatimuksen tekijä mainitsee esimerkkeinä Kompassipuiston kahvilan, Kioski-Cafe Mutterin, Kahvila Ursulan ja Puotilan kulttuurikartanon vertailuvuokrareferenssit. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan terassialueiden poisjättäminen vertailureferensseistä on vääristänyt vertailun.

Todettakoon aluksi, että markkinalähestymistapa antaa osoituksen arvosta vertaamalla omaisuuserää identtisiin tai vertailukelpoisiin (eli samankaltaisiin) omaisuuseriin, joiden osalta hintatietoa on saatavilla. Vertailukelpoisten transaktioiden menetelmässä osoitus arvosta muodostetaan hyödyntämällä tietoja kohdeomaisuuserän kanssa samoja tai samankaltaisia omaisuuseriä koskevista transaktioista. Vertailukelpoisten transaktioiden menetelmässä voidaan käyttää monenlaista vertailukelpoista näyttöä (eli vertailutietoja), johon vertailu perustuu. Terassinpito-oikeuden arvo on mahdollista ilmaista erikseen rakennusoikeuden yksikön markkina-arvon lisäksi tai sisällyttää siihen. Jos terassinpito-oikeuden arvo ilmaistaan asiassa erikseen, tällöin rakennusoikeuden yksikön markkina-arvo on alhaisempi. Taas jos terassin pito-oikeuden arvoa ei ilmaista asiassa erikseen, tällöin se sisältyy rakennusoikeuden yksikön markkina-arvoon, jolloin rakennusoikeuden yksikön markkina-arvo on tavanomaisesti korkeampi. Lopputulos eli kokonaisarvo on molemmissa tapauksissa sama. Oikaisuvaatimuksen tekijän mainitsemisissa tapauksissa terassin pito-oikeudet ovat sisältyneet rakennusoikeuden markkina-arvoon ja myös oikaisuvaatimuksen tekijän tapauksessa voidaan laskea rakennusoikeuden yksikön markkina-arvo sisällyttämällä siihen terassinpito-oikeus. Kyse on toisin sanoen ilmaisutavasta, eli oikaisuvaatimuksen tekijän tapauksessa rakennusoikeuden yksikön markkina-arvo olisi voitu ilmaista sisällyttäen siihen terassinpito-oikeus. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun antamien lähtötietojen perusteella arviolausunnoissa on lähtötietoina huomioitu kaupunkiympäristölautakunnan päätös 15.5.2018 (238 §) terassialueiden hinnoista, jolloin arviolausunnon päivityksessä 29.4.2021 s. 19-20 on täsmennetty arviolausuntojen lähtökohtana ollut seikka eli se, että mikäli erillistä terassihintaa ei nyt perittäisi, tulee tämän mukainen vuokraosuus lisätä täysimääräisesti yllä mainitun kem<sup>2</sup> pohjalta johdetun kokonaisvuokratasoon päälle. Arvossa ei ole huomioitu erillistä terassialueen vuokrataksaa, jonka kaupunki tyypillisesti perii erillisenä vuokraeränä em. rakennusoikeuden arvon pohjalta määritettyyn vuokratasoon päälle. Ar-



violausunnoista ilmenevästi rakennusoikeuden yksikön markkina-arvoksi on arvioitu 900 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Arviolausuntojen esittämistapa täyttää kansainvälisissä arviointistandardeissa (IVS) esitetyt vaatimukset eikä myöskään vertailu ole vääristynyt.

Tontit-yksikön päällikön päätös 2.6.2021 (33 §) perustuu oikeisiin tietoihin ja päätös sopimuksen muuttamisesta ja lisävuokran perimisestä on yhdenvertainen ja kaupungin päätösten mukainen. Myös lisävuokran ja takautuvan vuokran määrä on määritetty oikein ja tasapuolisesti vuokra-alueen käyttö huomioiden.

Oikaisuvaatimuksessa tai sen täydennyksessä ei esitetä sellaisia uusia seikkoja, jotka antaisivat aiheita asian uudelleen käsittelyyn tai muihin toimenpiteisiin. Esitetyillä perusteilla oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Tontit-yksikön päällikön päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöstä tehtäessä ei ole ylitetty toimivaltaa eikä päätös muutoinkaan ole lainvastainen.

Oikaisuvaatimuksessa tai sen täydennyksessä ei ole myöskään esitetty sellaisia tarkoituksenmukaisuusperusteita, jotka eivät päätöstä tehtäessä olisi olleet tontit-yksikön päällikön tiedossa ja jotka antaisivat aiheita edellä mainitun päätöksen muuttamiseen.

## Esittelijän perustelut

### Muutoksenhakuoikeus

Kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaan lautakunnan alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle lautakunnalle. Kuntalain 137 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen eli tontin vuokralainen.

### Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 139 §:n mukaan päätöksen tiedoksiantoon asianosaiselle sovelletaan, mitä hallintolain 59 §:ssä säädetään tavallisesta tiedoksiannosta ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään tavallisesta sähköisestä tiedoksiannosta. Hallintolain 59 §:n mukaan tavallinen tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Vastaanottajan



15.03.2022

katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämistä, jollei muuta näytetä. Hallintolain 60 §:ssä säädetään todisteellisesta tiedoksiannosta, saantitodistusta voidaan käyttää muun muassa jos se on tarpeen asianosaisen oikeuksien turvaamiseksi. Sähköisestä asiainnista viranomaistoiminnassa annetun lain 18 §:n ja 19 §:n mukaan asiakirja voidaan lainkohdista tarkemmin ilmenevällä tavalla antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan. Asianosainen on saanut päätöksestä tiedon todisteellisesti 16.6.2021. Käsiteltävänä oleva 29.6.2021 päivätty oikaisuvaatimus on saapunut 30.6.2021 ja sitä on täydennetty 2.12.2021 päivättyllä oikaisuvaatimuksen täydennyksellä. Oikaisuvaatimus on saapunut määräajassa. Oikaisuvaatimus täydennyksineen ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Siltä osin kuin asiassa on kyse yksityisoikeudellisesta riita-asiasta, se käsitellään hallintotuomioistuimen sijaan oikeudenkäymiskaaren mukaisessa yleisessä tuomioistuimessa. Hallintotuomioistuimilla ei ole toimivaltaa ratkaista yksityisoikeudellisia seikkoja.

#### Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332  
anne.nahi(a)hel.fi  
Tuomas Heikkilä, kiinteistöasiamies, puhelin: 310 21209  
tuomas.heikkila(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Tontit-yksikön päällikön päätös 2.6.2021 (33 §)
- 2 Oikaisuvaatimus, 29.6.2021
- 3 Oikaisuvaatimuksen 29.6.2021 liitteet
- 4 Oikaisuvaatimuksen täydennys, 2.12.2021

#### Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 17 k, JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 2 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 17 k, JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 3 Oikaisuvaatimus 29.6.2021
- 4 Oikaisuvaatimus 29.6.2021, liitteet
- 5 Oikaisuvaatimus, täydennys 2.12.2021

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

#### Otteet



15.03.2022

Asia/14

---

**Ote**

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

**Tiedoksi**

Kymp/Make/Nahi ja Heikkilä

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tontit Yksikön päällikkö 02.06.2021 § 33