



§ 218

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Cindyrella Oy:n Suurmetsässä sijaitsevan maa-alueen vuokrasopi- muksen muuttamiseksi

HEL 2021-013407 T 10 01 01 02

Esitys

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus muuttaisi alun perin kiinteistölautakunnan 21.2.2013, 86 § ja 19.9.2013, 482 § Cindyrella Oy:lle vuokraaman, 41. kaupunginosassa (Suurmetsä) Aurinkomäenpuistosta vuokratun noin 5 357 m²:n suuruisen maa-alueen vuokrasopimusta vuokran määrän osalta seuraavasti:

Perittävä vuosivuokra:

Asuinkäyttö:

$263 \text{ kem}^2 \times 12,00 \text{ €/kem}^2 \times 5 \% \times 19,74 = 3\,114,97 \text{ €}$

Liikuntakäyttö:

$233 \text{ kem}^2 \times 12,00 \text{ €/kem}^2 \times 5 \% \times 19,74 \times 50 \% = 1\,379,83 \text{ €}$

Yhteensä 4 494,80 euroa vuodessa.

Tammikuun 1. päivästä 2023 lukien perittävä vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951=100 siten, että perusvuosivuokra on 227,70 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi on 100.

Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkastetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100. Mikäli pisteluku on alempi, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.

Liikuntatoimintaan liittyvän rakennusalan täysimääräisestä maanvuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin tämän sopimuksen puitteissa 31.12.2028 saakka. Vuokranmääräytymisperusteista vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokrakauden päättymistä.

Vuokra on maksettava vuosittain etukäteen neljässä yhtä suuressa erässä kaupungin lähettämää laskua vastaan. Eräpäivät ovat 5.2., 5.5., 5.8. ja 5.11.



21.12.2021

Vuokrasopimukseen tehtävät liitteenä olevassa lisälehdessä mainitut muutokset astuvat voimaan 1.1.2022.

Sopimus on voimassa 30.9.2043 saakka.

Muut vuokrasopimusehdot määritellään liitteenä olevan vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esitti, että kaupunginhallitus oikeuttaisi liikuntajohtajan allekirjoittamaan sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sopimuskauden aikana.

Käsittely

Vastaehdotus:

Heimo Laaksonen: Muutosprosessi on vuokralaisen aktiivisuudesta huolimatta kestänyt yli 4 vuotta. Lautakunta katsoo, että kohtuullinen kompensatio on se, että maanvuokraa ei peritä lainkaan vuonna 2022.

Kannattaja: Nina Suomalainen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Heimo Laaksosen vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 7

Hilkka Ahde, Mahad Ahmed, Paavo Arhinmäki, Veronika Honkasalo, Shawn Huff, Lukas Korpelainen, Tuomas Tuomi-Nikula

Ei-äännet: 5

Anna Karhumaa, Heimo Laaksonen, Teija Makkonen, Dani Niskanen, Nina Suomalainen

Tyhjä: 1

Oona Hagman

Poissa: 0

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta hylkäsi Heimo Laaksosen vastaehdotuksen äänin 7 - 5 (1 tyhjä).

Esittelijä

vs. liikuntajohtaja
Petteri Huurre

Lisätiedot

Stefan Fröberg, ulkoilupalvelupäällikkö, puhelin: 310 87901
stefan.froberg(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Pöytäkirjanote Cindyrella ja Aurinkotalli
- 2 Cindyrella (asuin- ja talousrakennukset) 23084
- 3 Vuokrasopimuksen lisälehti 1 Cindyrella
- 4 Liitekartta Cindyrella Oy

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunki on vuokrannut tiloja ja maa-alueita usealle eri hevostalliyrittäjälle. Suurin osa vuokrauksista ovat kulttuuri- ja vapaa-ajan liikuntapalvelukokonaisuuden hallinnoimia. Kaupunkiympäristön toimiala hallinnoi myös muutamaa hevostalliyrittäjän vuokrasopimusta. Liikuntapalvelukokonaisuuden liikuntaa edistäviä vuokrauksia subventoidaan, johon myös hevostallitoiminta luetaan. Tämän vuoksi vuokramäärät vaihtelevat talliyrittäjien välillä riippuen kumman toimialan vuokralaisena yrittäjä on.

Kaupungilla on sisäisesti linjattu, että hevostalliyrittäjien vuokrasopimukset siirretään kulttuuri- ja vapaa-ajan liikuntapalvelukokonaisuuden alaisuuteen, jolloin yrittäjiä kohdellaan samankaltaisesti ja vuokrauskriteerit ovat samat kaikille yrittäjille.

Sisäinen vuokraus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kaupunkiympäristölautakunnalta (vuokratunnus Y3141-5) 1.1.2022 alkaen vuoden 2043 loppuun asti. Alue on ulkoilupalveluiden hallinnassa.

Vuokra-alue ja vuokran määrittely

Vuokrattavan maa-alueen pinta-ala on noin 5 357 m². Alueella sijaitsee neljä rakennusta, yhteensä 496 kem², joista asuinkäytössä on 263 kem² ja liikuntatoimintaan liittyvässä käytössä 233 kem².

Vuokranmäärittelyssä noudatetaan liikuntalautakunnan 22.1.2015, § 4 maa-alueiden vuokrauksesta päätettyjä yleisperiaatteita. Vuokrattavan alueen vuokra on määritelty asuin- sekä liikuntakäytössä olevien rakennusten kerrosneliömetrimäärän mukaan, pitäen maan pääoma-arvona virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua



21.12.2021

100 vastaavaa 12,00 euron kerrosneliömetrihintaa. Vuosivuokra on 5 % alueen pääoma-arvosta.

Vuosivuokra vuoden 2021 tasossa on laskettu kertomalla perusvuosivuokra elinkustannusindeksin vuoden 2020 keski-indeksillä 1974.

Liikuntatoimintaan liittyvän rakennusalan täysimääräisestä maanvuok-rasta peritään 50 % niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan lii-kuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin tämän so-pimuksen puitteissa 31.12.2028 saakka. Vuokranmääräytymisperus-teista vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokratkauden päättymistä.

Perittävä vuosivuokra:

Asuinkäyttö:

$263 \text{ kem}^2 \times 12,00 \text{ €/kem}^2 \times 5 \% \times 19,74 = 3\,114,97 \text{ €}$

Liikuntakäyttö:

$233 \text{ kem}^2 \times 12,00 \text{ €/kem}^2 \times 5 \% \times 19,74 \times 50 \% = 1\,379,83 \text{ €}$

Yhteensä 4 494,80 euroa vuodessa.

Tammikuun 1. päivästä 2023 lukien perittävä vuosivuokra sidotaan vi-ralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951=100 siten, että perusvuosivuokra on 227,70 euroa vuodessa ja sitä vastaava perus-indeksi on 100.

Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkastetaan kertomalla perusvuo-sivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100. Mikäli piste-luku on alempi, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.

Vuokrasopimukseen tehtävät liitteenä olevassa lisälehdessä mainitut muutokset astuvat voimaan 1.1.2022.

Sopimus on voimassa 30.9.2043 saakka.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esittää, että kaupunginhallitus oikeut-taisi liikuntajohtajan allekirjoittamaan sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sopimuskauden aikana.

Muut vuokrasopimusehdot määritellään liitteenä olevan vuokrasopi-muksen ehtojen mukaisesti.

Valtiontukilausunto



21.12.2021

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä tai valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Vuokrasopimus Helsingin kaupungin ja Cindyrella Oy:n välillä sisältää vuokratukea. Vuokratut alueet ovat urheiluun ja vapaa-aikaan liittyviä alueita, jotka palvelevat ensisijaisesti paikallisia asukkaita ja ne eivät todennäköisesti houkuttele asiakkaita tai investointeja muista EU:n jäsenvaltioista (Komission tiedonanto valtioneuvoston päätöksestä 2016/C 262/01 kohdat 196, 197). Vuokratuki ei näin ollen ole omiaan vaikuttamaan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Kyse ei siis ole SEUT 107 (1) artiklan mukaisesta valtiontuesta.

Toimivalta

Hallintosäännön 17 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta voi päättää hallinnassaan olevien maa-alueiden vuokrauksesta enintään 20 vuoden ajaksi. Pidemmistä vuokrasopimuksista päättää kaupunginhallitus.

Esittelijä

vs. liikuntajohtaja
Petteri Huurre

Lisätiedot

Stefan Fröberg, ulkoilupalvelupäällikkö, puhelin: 310 87901
stefan.froberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Pöytäkirjanote Cindyrella ja Aurinkotalli
- 2 Cindyrella (asuin- ja talousrakennukset) 23084
- 3 Vuokrasopimuksen lisälehti 1 Cindyrella
- 4 Liitekartta Cindyrella Oy

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano