



§ 171

Maa-alueen vuokraaminen Talin liikuntapuistosta Helsingin Tennisstadion Oy:lle

HEL 2022-015515 T 10 01 01 03

Päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti vuokrata Helsingin 30. kaupunginosassa (Munkkiniemi) sijaitsevan maa-alueen Helsingin Tennisstadion Oy:lle (0118024-2) liikuntatoimintaa varten 1.1.2024–31.12.2043 väliseksi ajaksi. Alue on aiemmin vuokrattu Helsingin Tennisstadion Oy:lle liikuntalautakunnan päätöksellä 14.11.2000, § 312 ajalle 1.12.1992–31.12.2024.

Alueella on voimassa 18.10.2022 lainvoiman saanut asemakaava numero 12724. Vuokrattava alue on rakennusala, jolle saa sijoittaa urheilurakennuksen (yu). Pysäköintialue on kaavassa LPA-1 -aluetta eli autopaikkojen korttelialuetta.

Vuokralle haettu maa-alue on kooltaan 42 100 neliometriä ja se on osa Munkkiniemen kylän RN:o 429 1:172 kiinteistötunnus: 91-420-1-1172. Tarkka vuokra-alue on merkitty karttaliitteeseen.

Perittävä vuosivuokra sopimuksen alkaessa (vuoden 2023 syyskuun indeksillä 2311) on yhteensä 189 893,83 euroa (alv 0 %).

Vuokraukseen liittyvät muut sopimusehdot on kirjattu liitteenä olevaan vuokrasopimusluonnokseen. Muutoin noudatetaan liikuntalautakunnan määräämiä lisäehtoja.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta oikeutti liikuntajohtajan allekirjoittamaan vuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sopimuskauden aikana.

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuneista kustannuksista, mikäli päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Esittelijä

vs. liikuntajohtaja
Marjaana Risku

Lisätiedot

Kimmo Isotalo, erityissuunnittelija, puhelin: 09 310 32342
kimmo.isotalo(a)hel.fi
Marjaana Risku, vs. liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 09 310 27989
marjaana.risku(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Hakemus 8.12.2022
- 2 Helsingin Tennisstadion
- 3 Tali Helsingin Tennisstadion Oy vuokra-alue

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Liite 2

Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Helsingin Tennisstadion Oy on hakenut Munkkiniemen kaupunginosassa osoitteessa Kutomokuja 4 sijaitsevan maa-alueen maanvuokrasopimuksen uusimista ja pidentämistä 31.12.2043 saakka. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta kannattaa vuokrasopimuksen uudistamista.

Liikuntalautakunta on aiemmin vuokrannut kyseisen maa-alueen Helsingin Tennisstadion Oy:lle 1.12.1992–31.12.2024 väliseksi ajanjaksoksi. Vuokra-alue sijaitsee Talin liikuntapuistossa.

Helsingin Tennisstadion Oy:n toiminnan keskiössä on vuokra-alueelle sijaitseva tenniskeskus sekä ulkotenniskentät. Vuokralle haetun maa-alueen pinta-ala on 42 100 neliömetriä.

Tulevina vuosina Helsingin Tennisstadion Oy:n tarkoituksena on laajentaa liikuntahallia neljällä tenniskentällä, kuntosalilla, pukeutumis-, peseytymis-, varasto- ja toimistotiloilla sekä parantaa ulkotennisosuhteita. Uuden laajennuksen kokonaisala muutosalueineen on yhteensä 4 100 kerrosneliömetriä (kem²).

Hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat 9 840 000 euroa (alv 0 %). Investointi on suunniteltu rahoitettavaksi yhtiön omalla rahoituksella, opetus- ja kulttuuriministeriön avustuksella sekä rahoituslaitoksen ja Helsingin kaupungin myöntämällä lainalla. Kaupungin lainalausunto tu-



lee kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan käsiteltäväksi tässä samassa lautakunnan kokouksessa 14.11.2023.

Helsingin Tennisstadion Oy on toiminut Talin liikuntapuistossa lähes 50 vuoden ajan. Yhtiön mailapelihallista on sinä aikana kehittynyt Suomen keskeinen toimipiste tenniksen harrastajille sekä ammattilaisille.

Helsingin Tennisstadion Oy:n mailapelihallin asianmukainen ylläpitäminen ja toiminnan turvaaminen takaavat osaltaan tenniksen harrastus- sekä kilpailuolosuhteiden säilymisen Länsi-Helsingissä, mikä tukee kaupungin liikuntapoliittisten tavoitteiden toteutumista.

Asemakaava

Alueella on voimassa 18.10.2022 lainvoiman saanut asemakaava numero 12724. Vuokrattava alue on rakennusala, jolle saa sijoittaa urheilurakennuksen (yu).

Sisäinen vuokraus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kaupunkiympäristölautakunnalta (vuokratunnus Y3146-15, Talin tennishalli, vuokratunnus Y3146-1, Talin liikuntapuisto) vuoden 2043 loppuun asti.

Vuokra-alue ja sen määrittely

Vuokra-alueen pinta-ala on noin 42 100 neliötä (m²), josta liikuntahallin osuus on 18 505 (kerrosneliömetriä) kem², ulkotenniskenttien 6 200 m², katsomon 720 m² ja pysäköintialueen 5 110 m². Jäljelle jäävä pinta-ala on ylläpitoaluetta, josta ei peritä vuokraa. Tarkka vuokra-alue on merkitty karttaliitteeseen.

Vuokralainen rakentaa tennishalliin 4 100 kem² kokoisen laajennusosan. Tämän jälkeen hallin koko on 22 605 kem².

Vuokran määrittelyssä noudatetaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan maa-alueiden vuokrauksesta päätettyjä yleisperiaatteita.

Perittävä vuosivuokra sopimuksen alkaessa (vuoden 2023 syyskuun indeksillä 2311) on yhteensä 189 893,83 euroa (alv 0 %).

Liikuntakäyttöön tarkoitettujen tilojen osalta maan pääoma-arvona pidetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 12,00 euron kerrosneliömetrihintaa ja ravintolatilien osalta 40,00 euron kerrosneliömetrihintaa, sekä kenttä- ja pysäköintialueiden osalta 1,00 euron neliömetrihintaa:

- hallin liikuntakäyttöön tarkoitettujen tilojen ala 22 255 kem²



14.11.2023

- ravintolatilalan ala 350 kem²
- ulkokenttien ala noin 6 400 m²
- katsomon ala noin 700 m²
- pysäköintialueen koko noin 5 110 m²
- vuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta. Vuokrasta peritään hallin liikuntakäyttöön tarkoitettujen tilojen osalta 50 %

Perittävän vuokran laskentakaavat:
Rakennuksen ala, 22 605 kem²

Liikuntakäyttöön tarkoitettut tilat:
 $22\,255\text{ kem}^2 \times 12\text{ €/kem}^2 \times 5\% \times 23,11 \times 50\% = 154\,293,92\text{ euroa}$

Ravintolakäyttö:
 $350\text{ kem}^2 \times 40\text{ €/kem}^2 \times 5\% \times 23,11 = 16\,177\text{ euroa}$

Lisäksi terassialueesta peritään 1 270 euroa vuodessa. Liikuntahallin alueesta perittävä vuokra yhteensä: 171 740,92 euroa

Kenttä- ja katsomoalueet
Kentät yhteensä:
 $6\,400\text{ m}^2 \times 1\text{ e/m}^2 \times 5\% \times 23,11 = 7\,395,20\text{ euroa}$

Katsomo:
 $700\text{ m}^2 \times 12\text{ €/kem}^2 \times 5\% \times 23,11 \times 50\% = 4\,853,10\text{ euroa}$

Kenttä- ja katsomoalueet yhteensä: 12 248,30 euroa

Pysäköinti
Pysäköintialueet yhteensä:
 $5\,110\text{ m}^2 \times 1\text{ e/m}^2 \times 5\% \times 23,11 = 5\,904,61\text{ euroa.}$

Koko perittävä vuokra on 189 893,83 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusvuosivuokra on 8 216,95 euroa.

Liikuntakäytössä olevien rakennusten maa-alueen osalta täysimääräisestä vuokrasta peritään 50% maa-alueen osalta niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta voi kuitenkin muuttaa subvention määrää sopimuskauden aikana. Subvention määrää voidaan muuttaa seuraavan kerran vuonna 2032, jolloin mahdolliset muutokset tulevat voimaan 1.1.2034.

Tammikuun 1. päivästä 2025 lukien perittävä vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951=100 siten, että perusvuosivuokra on 8 216,95 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi on 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkastetaan ker-



14.11.2023

tomalla perusvuosisvuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100. Mikäli pisteluku on alempi, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta myöntää liikuntajohtajalle sopimuksen allekirjoitusoikeuden sekä oikeuden tehdä vähäisiä muutoksia vuokrasopimukseen.

Muut vuokraukseen liittyvät ehdot on kirjattu liitteenä olevaan vuokrasopimusluonnokseen.

Valtiontukiarviointi

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.

Esitetty vuokrasopimus Helsingin kaupungin ja Helsingin Tennisstadion Oy:n välillä sisältää vuokratukea. Vuokra-aluetta käytetään pääsääntöisesti urheilutoimintaan. Vuokra-alueen pääasiallisia käyttäjiä ovat pääkaupunkiseudun asukkaat, mutta kilpailuihin saapuu osallistujia ja katsojia myös muualta Suomesta ja EU-maista. Muualta saapuvat osallistujat eivät muodosta vuokrattavan alueen pääasiallista käyttäjäkuntaa, vaan kyse on ennemminkin kertaluonteisista vierailuista. Näin ollen vuokratuen ei voida katsoa vaikuttavan rajat ylittäviin investointeihin tai sijoittautumiseen edellytyksiin kuin enintään marginaalisesti. Maanvuokrasopimukseen sisältyvä vuokratuki ei siis ole SEUT 107(1) mukaista valtiontukea, koska kyse on urheilutilasta, joka palvelee ensisijaisesti paikallisia asukkaita ja joka ei todennäköisesti houkuttele asiakkaita tai investointeja muista EU:n jäsenvaltioista. Toimenpide ei näin ollen ole omiaan vaikuttamaan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan (Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01 kohta 197).

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
Marjaana Risku

Lisätiedot



14.11.2023

Kimmo Isotalo, erityissuunnittelija, puhelin: 09 310 32342
kimmo.isotalo(a)hel.fi

Marjaana Risku, vs. liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 09 310 27989
marjaana.risku(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus 8.12.2022
- 2 Helsingin Tennisstadion
- 3 Tali Helsingin Tennisstadion Oy vuokra-alue

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-
aikalautakunta
Liite 2
Liite 3