



## § 103

### Oikaisuvaatimus maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tontit-yksikön päällikön päätöksestä 11.9.2020 (152 §) hylätä hakemus maanvuokrasta vapautumisesta koronaviruspandemian vuoksi

HEL 2020-010949 T 02 06 07

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön päätöksestä 11.9.2020 (152 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikkö on päätöksellään 11.9.2020 (152 §) päättänyt hylätä Auto Sky Oy:n hakemuksen maanvuokrasta vapautumiseksi koronaviruspandemian vuoksi ajalta 1.4. - 30.6.2020.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii oikaisua päätökseen, jolla oikaisuvaatimuksen tekijän hakemus vapautua maanvuokrasta ajalta 1.4. - 30.6.2020 on hylätty. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan asiassa toimitetun kirjanpitäjän todistuksen mukaisesti yritystoiminnan tulos oli alentunut huhtikuulta 30 % (noin 60 000 euroa), toukokuulta 20 % (noin 40 000 euroa) ja kesäkuulta arvioidusti 15 %. Vaikutukset ovat yritykselle erittäin tuntuvat, yrityksen kustannukset ovat kuukausitasolla suuret ja oikaisuvaatimuksen tekijä on myös tarjonnut omille huoneenvuokralaisilleen vuokran alennusta tai poistanut vuokranmaksuvelvollisuuden kolmen kuukauden osalta, minkä seurauksena koko vuokran määrä jäi Auto Sky Oy:n maksettavaksi ja myös oikaisuvaatimuksen tekijän työntekijöiden palkkakustannukset ovat olleet ennallaan.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332  
anne.nahi(a)hel.fi  
Elena Lukkarinen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 28998  
elena.lukkarinen(a)hel.fi

## Liitteet



- 1 Oikaisuvaatimus Auto Sky Oy
- 2 Tontit -yksikön päällikkö 11.9.2020 § 152

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Vastaus oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Helsingin kaupungin koronakoordinaatioryhmä linjasi 16.4.2020, että kaupunki voi myöntää yritys- ja vastaavien tonttien vuokralaisilleen vapautuksen maanvuokran maksuvelvoitteesta koronakoordinaatioryhmän päätöksen liitteenä olevasta muistiosta ilmenevin periaattein.

Myös Helsingin kaupungin maankäyttöjohtaja päätti 25.5.2020 (48 §) koronaviruspandemiaan liittyvän poikkeustilanteen johdosta myönnettävistä vuokravapautuksista ja -alennuksista.

Edellä mainittujen päätösten mukaan vapautus maanvuokrasta koskee ensinnäkin Helsingin kaupungin maanvuokralaisia, jotka käyttävät tonttia tai siihen verrattavaa maa-aluetta ja/tai sillä olevaa rakennusta pääasiallisesti seuraavilla toimialoilla tai näihin toimialoihin välittömästi liittyviin tarkoituksiin: ravintolat, kahvilat ja muut vastaavat ruokapalvelut sekä näihin liittyvä tukkukauppa, taide-, musiikki- ja tapahtumatoiminta, ohjelma- ja juhlapalvelut, liike-elämän hautomo-, kasvupalvelut ja muu uutta yrittäjyyttä edistävä toiminta, liikunta- ja terveystilapalvelut (ei lääkärikeskukset ym.) sekä majoitus-, hotelli- ja matkailutoiminta.

Vapautus maanvuokrasta koskee myös niitä maanvuokralaisia, jotka vuokraavat tontilla tai muulla siihen verrattavalla maa-alueella olevia tiloja pääasiallisesti edellä mainittuihin tarkoituksiin. Tällöin edellytyksenä kuitenkin on, että maanvuokralainen on itse myöntänyt näiden tilojen huoneenvuokralaisilleen vähintään maanvuokran vapautusta vastaavan vapautuksen tilojen vuokrasta.



Myös muille kuin edellä tarkoitettujen toimialojen yritystonttien vuokralaisille voidaan myöntää vapautus maanvuokran maksamisesta osin tai kokonaan, kuitenkin enintään kolmen kuukauden ajalta, jos se on koronaviruspandemiasta johtuvista syistä erityisen perusteltua. Maksuvapautuksen myöntäminen edellyttää, että maanvuokralainen pystyy osoittamaan, että tilanteella on ollut merkittävä vaikutus yrityksen liikevaihtoon tai, että sillä on ollut muu erityisen merkittävä negatiivinen vaikutus yrityksen toimintaedellytyksiin.

Jonkin edellä luetellun vapautusperusteen täyttyessä maanvuokralainen vapautetaan kokonaan vuokranmaksuvelvoitteista kolmen kuukauden ajalta, tai tätä lyhyemmältä ajalta. Vapautuskuukaudet ovat lähtökohtaisesti vuoden 2020 huhti-, touko- ja kesäkuu. Hakemus maanvuokrasta vapautumiseksi on tullut jättää kaupungille viimeistään 31.5.2020, ellei hakemuksen jättämiselle ole myönnetty jatkoaikaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on toimittanut hakemuksen maanvuokrasta vapautumiseksi ajalta 1.4. - 30.6.2020 kaupungille 22.5.2020. Oikaisuvaatimuksen tekijä on hakemuksessaan ilmoittanut hakevansa vapautusta maanvuokrasta, koska se on koronaviruspandemiasta johtuvista syistä erityisen perusteltua.

Maksuvapautuksen myöntäminen kyseisellä perusteella edellyttää, että hakija pystyy osoittamaan, että tilanteella on ollut merkittävä vaikutus yrityksen liikevaihtoon tai, että sillä on ollut muu erityisen merkittävä negatiivinen vaikutus yrityksen toimintaedellytyksiin.

Oikaisuvaatimuksen tekijältä on pyydetty hakemuksen käsittelyn yhteydessä lisäselvityksenä kirjanpitäjän lausunto. Oikaisuvaatimuksen tekijä on toimittanut lisäselvityksenä 24.7.2020 päivätyn kirjanpitäjän lausunnon. Oikaisuvaatimuksen tekijä on toimittanut saman 24.7.2020 päivätyn kirjanpitäjän lausunnon uudelleen myös oikaisuvaatimuksensa liitteenä.

Kirjanpitäjän lausunnon 24.7.2020 mukaan Auto Sky Oy:n liikevaihto on pienentynyt huhti-kesäkuussa 2020 20 prosenttia verrattuna edellisvuoden vastaavan ajan liikevaihtoon. Kirjanpitäjän lausunnossa liikevaihtoa on verrattu vuoden 2019 vastaavaan ajanjaksoon, koska vuoden toisen neljänneksen liikevaihto on edellisvuosina ollut huomattavasti parempi kuin ensimmäisen neljänneksen liikevaihto. Oikaisuvaatimuksen liitteenä on toimitettu myös toinen, 19.5.2020 päivätty kirjanpitäjän lausunto. Oikaisuvaatimuksen tekijä on toimittanut myös tämän lausunnon jo hakemuksensa käsittelyvaiheessa. Kirjanpitäjän 19.5.2020 päivätyn lausunnon mukaan huhtikuussa 2020 Auto Sky Oy:n liikevaihto oli pienentynyt 15 prosenttia.



Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun ja muiden maanvuokravapautuksia käsittelevien kaupungin palvelujen kesken on linjattu, että maanvuokravapautuksen myöntäminen koronaviruspandemiasta johtuvista syistä on erityisen perusteltua ja tilanteella on merkittävä vaikutus yrityksen liikevaihtoon, kun hakijan liikevaihto on pudonnut vähintään noin 30 prosenttia. Noin 10 - 20 prosentin pudotus liikevaihdossa ei oikeuta alennukseen, koska kyse ei ole merkittävästä vaikutuksesta yrityksen liikevaihtoon. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole esittänyt selvitystä myöskään muusta erityisen merkittävästä negatiivisesta vaikutuksesta yrityksen toimintaedellytyksiin.

Selvityksestä ilmenevien tietojen perusteella ei siten voida katsoa, että vallitsevalla tilanteella olisi ollut merkittävä vaikutus yrityksen liikevaihtoon tai, että sillä olisi ollut muu erityisen merkittävä negatiivinen vaikutus yrityksen toimintaedellytyksiin.

Auto Sky Oy ei ole oikeutettu vapautukseen maanvuokrasta myöskään toimialansa perusteella.

Auto Sky Oy:n maanvuokran suuruus ajalta 1.4. - 30.6.2020 on ollut 7 153,75 euroa. Mainittu summa ei ole erityisen suuri myöskään oikaisuvaatimuksen tekijän esittämä selvitys liikevaihtovaikutuksestaan ja siitä laskettava liikevaihto huomioiden.

Edellä mainituin perustein oikaisuvaatimuksen tekijälle ei voida myöntää hänen hakemaansa vapautusta maanvuokran maksamisesta ajalta 1.4. - 30.6.2020.

Esimerkiksi Valtiokonttori tarjoaa kustannustuen hakumahdollisuutta vastaaviin kustannuksiin, kuten esimerkiksi maanvuokriin. Myös Valtiokonttorin kustannustuen saamiseksi liikevaihdon laskun on oltava yli 30 %, jotta kustannustukea voidaan myöntää.

#### 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 katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n mukaan asiakirja voidaan lainkohdasta tarkemmin ilmenevällä tavalla antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan. Asiakirja katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus päätöksestä 11.9.2020 (152 §) on toimitettu kaupungille 30.9.2020 ja se on saapunut määräajassa.

Oikaisuvaatimus liitteineen on ollut nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Siltä osin kuin asiassa on kyse yksityisoikeudellisesta riita-asiasta, se käsitellään hallintotuomioistuimen sijaan oikeudenkäymiskaaren mukaisessa yleisessä tuomioistuimessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332  
anne.nahi(a)hel.fi  
Elena Lukkarinen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 28998  
elena.lukkarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus Auto Sky Oy
- 2 Tontit -yksikön päällikkö 11.9.2020 § 152

Oheismateriaali

- 1 Hakemus Auto Sky Oy
- 2 Kirjanpitäjän lausunto Auto Sky Oy 19.5.2020
- 3 Kirjanpitäjän lausunto Auto Sky Oy 24.7.2020

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös



02.03.2021

Asia/20

---

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

## Tiedoksi

Kymp/Maka/Make/Anne Nahi ja Elena Lukkarinen