



## 102 §

### Helsingin kaupungin ja Startup Maria Oy:n välisen vuokrasopimuksen ehtojen tarkistaminen

HEL 2016-013782 T 00 01 00

#### Päätös

Elinkeinojohtaja päätti hyväksyä ja allekirjoittaa Helsingin kaupungin ja Startup Maria Oy:n välillä 31.5.2016 solmitun vuokrasopimuksen liitteen koskien vuokrakohteen tarkistusta sekä vuokran määrää 1.1.2018 alkaen.

#### Päätöksen perustelut

Tilakeskus (kaupunkiympäristötoimialan tilapalvelut) vuokraa Marian startup- ja kasvuyrityskeskittymän tilat kaupunginkanslialle, joka vuokraa niitä edelleen Startup Maria Oy:lle. Yhtiö jälleenvuokraa tiloja startup- ja kasvuyrityksille, niitä tukeville palveluntarjoajille sekä muille kasvuyritysekosysteemin toimintaa edistävälle tahoille.

Va. kansliapäällikkö päätti 25.5.2016 § 36 oikeuttaa elinkeinojohtajan allekirjoittamaan kaupunginkanslian puolesta sisäiset vuokrasopimukset tilakeskuksen kanssa Marian startup- ja kasvuyrityskeskittymän käyttöön otettavista tiloista sekä allekirjoittamaan tilojen käyttöä koskevat vuokra- ja muut sopimukset Startup Maria Oy:n kanssa. Kansliapäällikkö päätti 21.12.2016 § 90 uusia valtuutuksen vuodelle 2017.

Kaupunginkanslia ja Startup Maria Oy ovat 31.5.2016 solmineet yhtiön käyttöön tulevista tiloista vuokrasopimuksen (elinkeinojohtajan päätös 27.5.2016 § 40), jota on täydennetty toiminnan ja tilojen laajentuessa. Tilakeskuksen toimitilapäällikkö päätti 18.4.2017 § 7, että 5 euron kuukausittaisen neliövuokran lisäksi kaupunginkanslialta peritään toiminnallisista muutoksista aiheutuvaa lisäkorvausta 0,94 euroa neliömetriltä kuukaudessa 1.1.2017 alkaen viiden vuoden ajan. Tämän sekä kaupungin tiloihin kohdistamien investointien vuoksi vuoksi myös kaupunginkanslian yhtiöltä perimän vuokran tarkistaminen on perusteltua.

Kaupungin ja yhtiön välisen vuokrasopimuksen liitteellä tarkistetaan vuokrattavien tilojen kokonaismäärä. Samalla Startup Maria Oy:ltä perittävää vuokraa korotetaan 1.1.2018 alkaen niin, että kuukausittainen vuokra on 6 euroa neliömetriä kohden.

Startup Maria Oy:lle annettava tuki valtioneuvon

Newsec Valuation Oy on suorittanut arvioinnin entisen Marian sairaala-alueen tilojen rakennusten 2 ja 15 markkinaehtoisesta vuokrasta maa-



liskuussa 2016. Arvioinnissa todettiin, että tilojen kunnan ja laajuuden sekä käyttötarkoitukselle ja jälleenvuokralaisten valinnalle asetettujen rajoitteiden johdosta kohteen käypä vuokra on 5,9 euroa neliömetriltä kuukaudessa. Tarkemmat perustelut ovat liitteessä 3, joka on salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.).

Vuokra-arvion arvoajankohta on maaliskuu 2016, eikä siinä ole huomioitu tilannetta seuranneita ja kaupungin tulevaisuudessa mahdollisesti toteuttamia investointeja. Arvio kokonaisinvestointien määrästä on noin 1,4 miljoonaa euroa yhteensä 9 600 neliömetrille entisen Marian sairaala-alueen tiloja. Investointikustannukset tulee huomioida markkinaehtoisen vuokran määräyksessä siltä osin, kun ne kohdistuvat yhtiön vuokraamiin tiloihin. Kymmenen vuoden eli 120 kuukauden kuoletusajalle jaettuna investointitoimenpiteiden vaikutus vuokratason on noin 1,22 euroa neliömetriltä, jolloin käypä kuukausivuokra olisi 7,12 euroa. Näin ollen on perusteltua arvioida, että tilojen markkinaehtoinen vuokra ei ylitä 8 euroa neliömetriltä.

Investointien vaikutukset huomioiden Startup Maria Oy:ltä perittävä vuokra 6 euroa alittaa tilojen markkinaehtoisen vuokran enintään 8 euroa. Siten järjestely sisältää Helsingin kaupungin yhtiölle antamaa vuokratukea.

Tuensaajan Startup Maria Oy nimisen osakeyhtiön tarkoituksena on luoda edellytyksiä uudelle kasvuyrittäjyydelle sekä tukea kasvuyritysten kasvua ja kansainvälistymistä. Tätä tarkoitusta varten yhtiö kehittää ja ylläpitää kasvuyrityskeskittymiä sekä niiden tilaratkaisuja ja palvelukonsepteja, tukee tiloissa toimivia yritys yhteisöjä, tarjoaa yritysneuvontaa ja palveluita sekä toteuttaa tapahtumia.

Helsingin kaupungin Startup Maria Oy:lle antamaa tukea on pidettävä Euroopan unionin perussopimuksen 107 artiklan 1 kohdan mukaisena valtiontukena. Tuki myönnetään komission asetuksen (EU) N:o 651/2014 (yleinen ryhmäpoikkeusasetus) 28 artiklan mukaisena pk-yrityksille myönnettävänä innovaatiotukena.

Tuensaajaa kohtaan ei ole annettu sellaista komission aikaisempaan päätökseen perustuvaa maksamatonta perintäpäätöstä, jossa tuki olisi julistettu sääntöjen vastaiseksi tai sisämarkkinoille soveltumattomaksi eikä yhtiö ole ryhmäpoikkeusasetuksen mukaisesti vaikeuksissa oleva yritys. Tuki täyttää myös muut ryhmäpoikkeusasetuksen I luvun mukaiset yhteisten sääntöjen edellytykset.

Tuen myöntävän toimielimen päätöksestä tehdään komissiolle yleisen ryhmäpoikkeusasetuksen liitteen II mukainen jälki-ilmoitus työ- ja elinkeinoministeriön välityksellä sähköisesti.



Tuen antaja päättää katsoa hyväksyttäväksi tukikelpoisiksi kustannuksiksi vuokratustannukset. Tuki-intensiteetti vuokratustannuksiin on enintään 25 % eli alle 50 % tukikelpoisista kustannuksista.

**Lisätiedot**

Melissa Sharma, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36594  
melissa.sharma(a)hel.fi  
Gunnar Suikki, projektipäällikkö, puhelin: 310 36140  
gunnar.suikki(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Liite vuokrasopimukseen
- 2 Karttaliite
- 3 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Otteet**

**Ote**  
Startup Maria Oy

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia



08.11.2017

Elinkeinojohtaja

---

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

### OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

#### Pöytäkirjan 102 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

#### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

#### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettamisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettamisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupunginhallitus.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



08.11.2017

Elinkeinojohtaja

---

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Faksinumero: (09) 655 783  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13  
Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### **Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

### **Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



08.11.2017

Elinkeinojohtaja

---

Marja-Leena Rinkineva  
elinkeinojohtaja

Saila Machere  
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 10.11.2017.

---

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[kaupunginkanslia@hel.fi](mailto:kaupunginkanslia@hel.fi)

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566