



21.1.2025

Asia/4

#### 4

### Maa-alueen vuokraaminen Talin sulkapallo- ja squashkeskus Oy:lle Talin liikuntapuistosta

HEL 2023-000449 T 10 01 01 03

#### Päätösehdotus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää vuokrata Helsingin 30. kaupunginosassa (Munkkiniemi) sijaitsevan maa-alueen Talin sulkapallo- ja squashkeskus Oy:lle (1081914–0, aiemmin Kannelmäen Liikuntakeskus Oy) liikuntatoimintaa varten.

Vuokra-aika alkaa 1.4.2025 ja päättyy 31.12.2043 ilman erillistä irtisanomista.

Kyseinen alue on aiemmin vuokrattu yhtiölle kahdella erillisellä vuokrasopimuksella, joista toinen on päättynyt 30.9.2024 (HEL 2023-000449) ja toinen on tällä hetkellä voimassa 31.12.2032 (liikuntalautakunta 24.8.2010) saakka.

Samaa vuokra-aluetta koskeva, liikuntalautakunnan 24.8.2010 tekemällä päätöksellä ajalle 1.10.2010–31.12.2032 solmittu maanvuokrasopimus päättyy 31.3.2025.

Perittävä vuosivuokra sopimuksen alkaessa (vuoden 2024 syyskuun indeksillä 2343) on yhteensä 31 455,30 euroa (alv 0 %).

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 8 700 neliometriä ja se on osa kiinteistöä 91-420-1-1172. Vuokra-alue sijaitsee Talin liikuntapuistossa. Tarkka vuokra-alue on merkitty karttaliitteeseen.

Vuokraukseen liittyvät muut sopimusehdot on kirjattu liitteenä olevaan vuokrasopimusluonnokseen

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta oikeuttaa liikuntajohtajan allekirjoittamaan vuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sopimuskauden aikana. Muutoin noudatetaan liikuntalautakunnan määräämiä lisäehtoja.



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

## Esittelijän perustelut

Talin sulkapallo- ja squashkeskus Oy on hakenut Munkkiniemen kaupunginosassa osoitteessa Huopalahdentie 28 sijaitsevan maa-alueen maanvuokrasopimustensa yhdistämistä ja pidentämistä 31.12.2043 saakka. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta kannattaa vuokrasopimusten uudistamista.

Talin sulkapallo- ja squashkeskus Oy:lle on aiemmin vuokrattu kyseinen alue kahdella erillisellä vuokrasopimuksella, joista toinen on päätynyt 30.9.2024 (HEL 2023-000449) ja toinen on tällä hetkellä voimassa 31.12.2032 (liikuntalautakunta 24.8.2010) saakka.

Talin sulkapallo- ja squashkeskus Oy:n toiminnan keskiössä on vuokra-alueelle sijaitseva sulkapallo- ja squashkeskus (Talihalli). Rakennus palvelee ennen kaikkea mailapelien harrastajia.

Uuden vuokrasopimuksen myötä Talin sulkapallo- ja squashkeskus Oy:n tarkoituksena on laajentaa Talihallia noin 893 kerrosneliometriä (kem<sup>2</sup>) nykyisen padel-kentän paikalle. Uusiin tiloihin on tarkoitus sijoittaa neljä sulkapallo- ja kaksi squashkenttää sekä wc-tilat. Laajennuksen myötä Talihallin koko olisi 3 975 kem<sup>2</sup>. Vuokrattavan alueen rakennusoikeus on 6 000 kem<sup>2</sup>.

Laajennushankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat 2 342 000 euroa (alv 0 %). Investointi on suunniteltu rahoitettavaksi yhtiön omalla rahoituksella, opetus- ja kulttuuriministeriön avustuksella sekä rahoituslaitoksen ja Helsingin kaupungin myöntämällä lainalla. Kaupungin lainalausunto tulee kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan käsiteltäväksi tässä samassa lautakunnan kokouksessa 21.1.2025.

Talin sulkapallo- ja squashkeskus Oy on toiminut Talihallin operaattorina yli 10 vuoden ajan. Yhtiön sulkapallo- ja squashkeskuksesta on sinä aikana kehittynyt keskeinen toimipiste molempien lajien harrastajille sekä ammattilaisille.

Talihallin asianmukainen ylläpitäminen ja toiminnan turvaaminen taakaavat osaltaan sulkapallon ja squashin harrastus- sekä kilpailuolosuhteiden säilymisen Helsingissä, mikä tukee kaupungin liikuntapoliittisten tavoitteiden toteutumista.

## Asemakaava



21.1.2025

Asia/4

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.

#### Sisäinen vuokraus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kaupunkiympäristölautakunnalta (vuokratunnus Y3146-14 Talin sulkapallo- ja squashhalli, vuokratunnus Y3146-11 Talin liikuntapuisto) vuoden 2043 loppuun asti.

#### Vuokra-alue ja vuokran määrittely

Vuokran määrittelyssä noudatetaan liikuntapalvelukokonaisuuden maa-alueiden vuokrauksesta päätettyjä yleisperiaatteita.

Perittävä vuosivuokra sopimuksen alkaessa (vuoden 2024 syyskuun indeksillä 2343) on yhteensä 31 455,30 euroa (alv 0 %).

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

- liikuntakäyttöön tarkoitettujen tilojen ala 3 975 kem<sup>2</sup>
- pysäköintialueen pinta-ala noin 3 000 m<sup>2</sup>
- vuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta. Vuokrasta peritään liikuntakäyttöön tarkoitettujen tilojen osalta 50 %.

Perittävän vuokran laskentakaavat:

Liikuntakäyttöön tarkoitetut tilat:

$3\,975\text{ kem}^2 \times 12\text{ €/kem}^2 \times 5\% \times 23,43 \times 50\% = 27\,940,8\text{ euroa}$

Pysäköintialue:

$3\,000\text{ m}^2 \times 1\text{ e/m}^2 \times 5\% \times 23,43 = 3\,514,50\text{ €}$

Yhteensä 31 455,30 euroa vuodessa.

Koko perittävä vuokra on 31 455,30 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusvuosivuokra on 1 342,52 euroa.

Tammikuun 1. päivästä 2026 lukien perittävä vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951=100 siten, että perusvuosivuokra on 1 342,52 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi on 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkastetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen ka-



21.1.2025

lenterivuoden 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 Talin sulkapallo- ja squashkeskus Oy:n välillä sisältää vuokratukea. Vuokra-aluetta käytetään pääsääntöisesti urheilutoimintaan. Vuokra-alueen pääasiallisia käyttäjiä ovat pääkaupunkiseudun asukkaat, mutta satunnaisesti järjestäviin kilpailuihin saapuu osallistujia 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 sijoittautumisen 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

liikuntajohtaja  
Tarja Loikkanen

#### Lisätiedot



21.1.2025

Asia/4

Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 09 310 87791

petteri.huurre(a)hel.fi

Piritta Forsell, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 40825

piritta.forsell(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Hakemus 10.1.2023
- 2 Hakemus 24.10.2024, vuokrasopimuksen uudistamishakemus 25.10.2024
- 3 Hakemus 25.10.2024, liite, Talihalli asemakuva rakennuslupa AR\_01\_ASEMA
- 4 Talin sulkapallo- ja squashkeskus Oy
- 5 Tali sulkapallo ja squashkeskus vuokra-alue

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

## Otteet

### Ote

Vuokralainen

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Liite 4

Liite 5

## Tiedoksi

KUVA