



02.06.2021

33 §**Maanvuokrasopimuksen muuttaminen sekä lisävuokran periminen luvattomasta käytöstä**

HEL 2021-006532 T 10 01 01 02

Hiekkarannantie 9

Päätös

Tontit –yksikön päällikkö päätti muuttaa Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsun Oy:n kanssa tehtyä maanvuokrasopimusta nro 23287 (vuokraustunnus S0113-116) seuraavasti:

- vuokralaisella on oikeus alivuokrata kesäkaudeksi (1.6. – 31.8.) vuokra-alueelta liitteen 1 mukainen alue kesäkonttiravintolaa (enintään 35 m²) ja sen terasseja (25 m² ja 101 m²) varten, sekä oikeus käyttää vuokra-alueella olevan pysyvän rakennuksen aulaa (enintään 40 m²) kesäkonttiravintolan sääsuojattuna anniskelualueena
- edellä sanotusta alivuokrausoikeudesta peritään 3091,03 euron lisävuokraa kesäkaudelta (1.6. – 31.8.) ja se sidotaan 1.4.2022 lukien elinkustannusindeksiin maanvuokrasopimuksen mukaisesti. Lisävuokra voi olla myös pienempi, jos vuokralainen kirjallisesti ilmoittaa käyttävänsä pienempää terassialuetta tai alivuokrausoikeus on lyhyempi.
- lisävuokraa ei kuitenkaan peritä, jos vuokralainen ennen kesäkauden alkua kirjallisesti ilmoittaa vuokranantajalle, ettei tulevana kautena aluetta alivuokrata kesäkonttiravintolaa varten.
- vuokralainen on velvollinen maksamaan yhteensä 1443,00 euron suuruisen lisävuokran vuosina 2019 ja 2020 harjoitetusta kesäkonttikahvilatoiminnasta, josta 721,50 euroa tulee suorittaa 30.6.2022 ja 721,50 euroa 30.6.2023 mennessä.
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun maanvuokrasopimuksen muutoksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Päätöksen perustelut

Taustaa

Kaupunki on 12.12.2013 myynyt Kiinteistö Oy Helsingin Kylätalo Hietasulle ilman tarjouskilpailua Etu-Töölöstä Hietaniemestä huonokuntoisen entisen Hietarannan uimarannan pukuhuonerakennuksen peruskorjattavaksi 1 eurolla ja samalla vuokrannut rakennusta varten 1329 m²:n



02.06.2021

suuruisen alueen. Maanvuokrasopimus on tehty 20.1.2014 – 31.12.2043 väliseksi ajaksi ja sen käyttötarkoitukseksi on merkitty yleishyödyllinen asukas- ja kansalaisjärjestötoiminta. Maanvuokrasopimuksen 5 §:n mukaan vuokralainen on velvollinen esittämään vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset kiinteistöviraston tonttiosastolle nähtäväksi. Lisäksi maanvuokrasopimuksen 19 §:ään on otettu erikoisehto, ettei saa ravintolaa perustaa kunnostettavaan rakennukseen. Maanvuokrasopimuksessa on myös ehto (3§), ettei vuokra-aluetta saa osittain tai kokonaan ali- tai jälleenvuokrata kolmannelle. Maanvuokra on v. 2021 10 067,40 euroa ja se perustuu n. 320 e/k-m²:n suuruiseen yksikköhintaan ja yleishyödylliseen asukas- ja kansalaisjärjestön käyttötarkoitukseen.

Vuokralainen on vuonna 2019 on hakenut ja saanut rakennusvalvontaviranomaiselta toimenpideluvan, joka oikeuttaa toteuttamaan vuokra-alueelle kesäkonttikahvilan terasseineen ja alivuokrannut alueen ulkopuoliselle toimijalle. Lisäksi vuokralainen on sallinut kesäkonttikahvilaa harjoittavan yrittäjän käyttää satunnaisesti pysyvän rakennuksen noin 40 m²:n suuruista aulaa sadesuojattuna kesäkonttikahvilan anniskelualueena. Vuokralainen ei ole neuvotellut selvästi maanvuokrasopimuksen vastaisesta hankkeesta etukäteen vuokranantajan kanssa eikä toimittanut etukäteen rakennusvalvontaviranomaisille tehtyjä lupapiirustuksia vuokranantajan hyväksyttäväksi. Rakennusvalvontaviranomainen ei ole myöskään kuullut vuokranantajaa ennen luvan myöntämistä, joten vuokranantajalla ei ole ollut tietoa hankkeesta. Vuokranantaja on saanut tiedon kaksi kesää jatkuneesta maanvuokrasopimuksen vastaisesta kesäkonttikahvilatoiminnasta vasta loppukesästä 2020.

Kuvia kesäkonttikahvilatoiminnasta on liitteessä 2.

Maanvuokraneuvottelut

Vuokralaisen kanssa on järjestetty neuvotteluja ja käyty paljon kirjeenvaihtoa maanvuokrasopimuksen vastaisen tilanteen johdosta syksyn 2020 ja kevään 2021 aikana. Neuvotteluissa on päästy yhteisymmärrykseen vuokra-alueen laajentamisesta (Yritystontit –tiimipäällikön päätös 59§, 26.5.2021) sekä kesäkonttikahvilan ja sen terassien laajuudesta ja pysyvän rakennuksen aulan käytöstä kesäkonttikahvilan sadesuojattuna anniskelualueena. Neuvotteluissa ei ole kuitenkaan päästy yhteisymmärrykseen päätösehdotuksen mukaisesta lisävuokrasta. Vuokralainen katsoo, että sillä on oikeus maanvuokrasopimuksen sopimusehdoista huolimatta ja erityisesti saatu rakennusvalvontaviranomaisen toimenpidelupa huomioon ottaen ilman lisäkorvausta alivuokrata vuokraamaansa aluetta saadakseen rahaa oman maanvuokrasopimuksen maksamiseen ja vuokralaista lähellä olevan yhdistystoi-



minnan tukemiseen. Toissijaisesti vuokralainen pitää päätösehdotuksen mukaista vuokraa liian korkeana kaupungin noudattama vuokrauskäytäntö huomioon ottaen. Vuokralainen ei ole suostunut liikesalaisuuteen vedoten paljastamaan alueensa alivuokrauksesta saamaansa taloudellista hyötyä.

Kaupunki on hankkinut puolueettoman arvion po. kesäkonttikahvilan ja sen terassien vuokran määrästä. Arvion mukaan kesäkonttikahvilatoiminnasta perittävä maanvuokra tulisi perustua konttikahvilan osalta pääoma-arvoon 900 e/k-m² olettaen, että kaupunki perii lisäksi kyseisen toiminnan tarvitsemasta terassialueista erikseen normaalia kaupunkiympäristölautakunnan 15.5.2018, 238 § vahvistamaa terassihinnoittelua (9,18 e/m²/kk kesäkaudelta eli 1.5. – 30.9.). Kaupunki on esittänyt vuokralaiselle arviokirjan yhteenvetosivun.

Arvokirja perustuu +/- 20 % vaihteluvälille ja tässä sovelletaan neuvottelujen tuloksena arviotarkkuuden alarajaa.

Laskelma perittävästä lisävuokrasta

Tällä kokonaishinnoittelulla kesäkonttikahvilan maanvuokra olisi kesäkaudelta (1.6. – 31.8.) 3091,03 euroa (900 e/k-m² x 35 m² x tuottotavoite 5 % x 80% x 3/12 v + terassit 126 m² x 9,18 e/m²/kk x 3 kk x 80%). Rakennuksen aulatilaa käyttämistä tilapäisenä sadesuojattuna terassitilana ei peritä lisävuokraa.

Vuoden 2019 kesäkaudelta peritään saamatta jääneenä maanvuokrana 865,80 euroa ja vuoden 2020 kesäkauden osalta 577,20 euroa eli yhteensä 1443,00 euroa 35 m²:n konttikahvilan ja silloisen 25 m²:n suuruisen terassin osalta (900 e/k-m² x 35 m² x tuottotavoite 5% x 80% x 3/12 v + terassi 0,8 x 25 m² x 9,18 e/m²/kk x 3 kk). Kesäkuusta 2020 ei peritä takautuvaa maanvuokraa, koska vuokralainen oli saanut vapautuksen maanvuokrasta 1.4. - 30.6.2020 koronan takia (tontit –yksikön päällikön päätös 50§, 26.6.2020). Takautuvasti perittävä maanvuokra koskee siis vuosilta 2019 kolmea kuukautta ja vuodelta 2020 kahta kuukautta.

Edellä sanottua vuokrahinnoitteluna voidaan pitää oikeana, koska tarkoituksena ei ole antaa vuokralaiselle perusteetonta kilpailuetua muihin ravintolatoimintaa harjoittaviin nähden eikä tukea vuokralaisen taustalla olevaa yhdistystoimintaa alihintaisilla maanvuokrilla. Lisäksi taannehtiva maanvuokra on tarpeen määrätä sopimuksen vastaisilta kesäkausilta 2019 ja 2020 edellä sanottu huomioon ottaen.

Maanvuokrasopimus sisältää 50 000 euron suuruisen sopimussakon sopimusrikkomusten varalle. Tässä tapauksessa sopimussakkoa ei ole



02.06.2021

tarkoituksenmukaista määrätä ilmeisestä sopimusrikkomuksista huolimatta maksettavaksi, jos vuokralainen suostuu päätösesityksen mukaisiin lisävuokriin ja ehtoihin.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta 15.5.2018, 247 § on siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 - 9 kohtien mukaista toimivaltaansa päättää toimielinten päättämien sopimusten ehtojen vähäisistä muutoksista ja lisäyksistä kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden tontit -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Tuomas Heikkilä, kiinteistöasiamies, puhelin: 310 21209
tuomas.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Liite 1 Konttikahvila ja terassialueet](#)
- 2 [Liite 2 Kuvia](#)

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen saantitodistuksella

Maka/Make

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2