



13.02.2024

Asia/7

§ 21

Vesiuurheilukeskus Laguuni Oy:n maa- ja vesialueen vuokrasopimuksen muuttaminen

HEL 2023-011795 T 10 01 01 03

Päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti vuokrata Vesiuurheilukeskus Laguuni Oy:lle liitekarttaan merkityn, Helsingin kaupungin 13. kaupunginosassa (Etu-Töölö) ja Helsingin 20. kaupunginosassa (Länsisatama) sijaitsevan, n. 44 469 m²:n suuruisen vesialueen sekä Helsingin kaupungin 13. kaupunginosassa (Etu-Töölö) sijaitsevan n. 1 258 m²:n suuruisen maa-alueen.

Vuokra-aika alkaa 1.3.2024 ja päättyy 31.12.2031 ilman erillistä irtisanomista.

Perittävä vuosivuokra sopimuksen alkaessa (vuoden 2023 joulukuun indeksillä 2316) on yhteensä 11 341,50 euroa (alv 0 %).

Vuokralaisen kanssa tehty nykyinen vuokrasopimus päättyy uuden sopimuksen tullessa voimaan.

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

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

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli ulkoilupalvelupäällikkö Stefan Fröberg. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta

Esittelijä

vs. liikuntajohtaja
Petteri Huurre

Lisätiedot

Stefan Fröberg, ulkoilupalvelupäällikkö, puhelin: 09 310 87901
stefan.froberg(a)hel.fi
Petri Angelvuo, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 87906
petri.angelvuo(a)hel.fi

Liitteet

1 Hakemus 15.9.2023-001



13.02.2024

Asia/7

- 2 Hakemus 15.9.2023-001, liite, asemapiirustus
3 Hakemus 15.9.2023-001, liite, pinta-alat
4 Laguuni vuokrasopimusluonnos
5 Vesiurheilukeskus Laguuni Oy vuokra-alue

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Liite 4

Liite 5

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle on saapunut 15.9.2023 päivätty Vesiurheilukeskus Laguuni Oy:n hakemus voimassa olevan vuokrasopimuksen muuttamiseksi.

Vuokrasopimus päivitetään kaupungin ja yhtiön tavoitteiden mukaiseksi. Kaupunki ja yrittäjä ovat käyneet hedelmällistä keskustelua alueen kehittämisestä. Vesiurheilukeskus Laguuni Oy:lle on vuokrattu Kaupunkiympäristön toimialan toimesta (HEL 2023-010828) ranta-alue vesiurheilukeskuksen vierestä sauna-ravintolahankkeen poikkeamis- sekä rakennusluvan hakemista varten.

Yrittäjä on siirtänyt suunnitellusti toimintoja vesiurheilukeskusalueelta sauna- ja ravintolahankkeen yhteyteen. Vesiurheilukeskuksen vesialuetta on myös hiukan laajennettu huomioiden vesihiihtäjille vuokrattu alue. Yhtiön kanssa käydyissä neuvotteluissa on päädytty yhteisymmärryksessä siihen, että vuokra-aikaa ei muuteta.

Asemakaava

Alueella on voimassa 26.7.1980 lainvoiman saanut asemakaava nro 8246, jossa vuokrattava alue on uimaranta-alue (Uv).

Sisäinen vuokraus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kaupunkiympäristölautakunnalta (vuokratunnus Y3113-6)



vuoden 2043 loppuun asti. Alue on liikuntapaikkapalveluiden hallinnassa. Vesialueen osalta sisäisestä vuokrauksesta on sovittu kaupunkiympäristön toimialan kanssa.

Vuokra-alue ja vuokran määrittely

Vuokran määrittelyssä noudatetaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan maa-alueiden vuokrauksesta päätettyjä yleisperiaatteita. Perittävä vuosivuokra sopimuksen alkaessa (vuoden 2023 joulukuun indeksillä 2316) on yhteensä 11 341,50 euroa (alv 0 %).

Liikuntakäyttöön tarkoitettujen rakennelmien osalta maan pääoma-arvona pidetään virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 12,00 euron neliömetrihintaa ja vesialueiden osalta 0,16 euron kerrosneliömetrihintaa. Vuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta. Vuokrasta peritään liikuntakäyttöön tarkoitettujen rakennelmien osalta 50 %.

Kevyet rakennelmat 36,5 m², joista kaupallista toimintaa 10 m²

$26,5 \text{ m}^2 \times 12 \text{ €/m}^2 \times 5 \% \times 23,16 \times 50 \% = 184,12 \text{ euroa}$

$10 \text{ m}^2 \times 12 \text{ €/m}^2 \times 5 \% \times 23,16 = 138,96 \text{ euroa}$

Muut rakennelmat (terassit ja laiturit) noin 400 m²

$n. 400 \text{ m}^2 \times 12 \text{ €/m}^2 \times 5 \% \times 23,16 \times 50 \% = 2 779,20 \text{ euroa}$

Vesialue, 44 469 m²

$44 469 \text{ m}^2 \times 0,16 \text{ e/m}^2 \times 5 \% \times 23,16 = 8 239,22 \text{ euroa}$

Maa-alue on ylläpitoaluetta, josta ei peritä vuokraa.

Vuokra yhteensä 11 341,50 euroa vuodessa. Sitä vastaava perusvuosivuokra on 489,70 euroa

Vuokra vastaa elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 2316.

Tammikuun 1. päivästä 2025 lukien perittävä vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin lokakuu 1951 = 100 siten, että perusvuosivuokra on 489,70 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkastetaan kertomalla perusvuosivuokra 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.

Vesiuurheilukeskus Laguuni Oy tulee kustannuksellaan vastaamaan kaikesta rakentamisesta ja ylläpidosta. 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 maanvuokrasopimus Helsingin kaupungin ja Vesiuurheilukeskus Laguuni Oy:n kanssa sisältää vuokratukea. Vuokra-alueen pääasiallisia käyttäjiä ovat lähialueiden lapset ja nuoret sekä muut paikalliset asukkaat. Maanvuokrasopimukseen sisältyvä vuokratuki ei 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
Petteri Huurre

Lisätiedot

Stefan Fröberg, ulkoilupalvelupäällikkö, puhelin: 09 310 87901
stefan.froberg(a)hel.fi
Petri Angelvuo, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 87906
petri.angelvuo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus 15.9.2023-001
- 2 Hakemus 15.9.2023-001, liite, asemapiirustus
- 3 Hakemus 15.9.2023-001, liite, pinta-alat



13.02.2024

Asia/7

- 4 Laguuni vuokrasopimusluonnos
5 Vesiurheilukeskus Laguuni Oy vuokra-alue

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-
aikalautakunta
Liite 4
Liite 5