



14.11.2023

Asia/8

§ 169

Maa-alueen vuokraaminen Talin liikuntapuistosta Oy Bowling Ab:lle

HEL 2022-011595 T 10 01 01 02

Päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti vuokrata Helsingin kaupungin 30. kaupunginosassa (Munkkiniemi), osoitteessa Huopalahdentie 28 sijaitsevan, karttaliitteeseen merkityn, 11 720 m²:n suuruisen alueen liikuntatoimintaa varten. Alue sijaitsee Talin liikuntapuistossa ja on osa kiinteistöä 91-420-1-1172.

Vuokra-aika alkaa 1.1.2024 ja päättyy 31.12.2043 ilman erillistä irtisanomista. Alue on aiemmin vuokrattu Oy Bowling Ab:lle kaupunginhallituksen päätöksellä ajalle 1.1.1973–31.12.2022 sekä 1.1.2023–31.12.2023 (sopimusnumero 2022-011595).

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.

Perittävä vuosivuokra sopimuksen alkaessa on 76 725,20 euroa (alv 0 %).

Vuokraukseen liittyvät sopimusehdot määritellään liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen ehtojen mukaisiksi.

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, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Esittelijä

vs. liikuntajohtaja
Marjaana Risku

Lisätiedot

Kimmo Isotalo, erityissuunnittelija, puhelin: 09 310 32342
kimmo.isotalo(a)hel.fi
Marjaana Risku, vs. liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 09 310 27989
marjaana.risku(a)hel.fi

Liitteet



- 1 Hakemus 28.9.2022
- 2 Vuokrasopimusluonnos, maa-alue, Oy Bowling Ab
- 3 Oy Bowling Ab vuokra-alue, Talin liikuntapuisto

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Otteet

Ote

Oy Bowling Ab

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Liite 2

Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oy Bowling Ab on hakenut Munkkiniemen kaupunginosassa osoitteessa Huopalahdentie 28 sijaitsevan maa-alueen maanvuokrasopimuksen uusimista 31.12.2043 saakka. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta kannattaa vuokrasopimuksen uudistamista.

Helsingin kaupunginhallitus on aiemmin vuokrannut kyseisen maa-alueen Oy Bowling Ab:lle 1.1.1973–31.12.2022 sekä liikuntapaikkapäällikkö 1.1.2023–31.12.2023 väliseksi ajanjaksoksi. Vuokra-alue sijaitsee Talin liikuntapuistossa.

Oy Bowling Ab:n toiminnan keskiössä on vuokra-alueelle vuonna 1973 avautunut keilahalli. Kiinteistö on keilaratamäärällä (36) mitattuna Suomen suurin, minkä lisäksi hallissa voi harrastaa muun muassa snookeria, biljardia, dartsia tai golfia simulaattorissa. Liikuntatilojen ohella hallista löytyy ravintola sekä myymälä-, toimisto- ja varastotiloja.

Oy Bowling Ab on toiminut Talin keilahallin operaattorina 50 vuoden ajan. Keilahalli on keskeinen toimipiste lajin harrastajille sekä ammattilaisille, jossa järjestetään säännöllisesti keilailun kansallisia sekä kansainvälisiä turnauksia.

Talin keilahallin asianmukainen ylläpitäminen ja toiminnan turvaaminen takaavat osaltaan keilaamisen harrastus- ja kilpailuolosuhteiden säilymisen Helsingissä, mikä tukee kaupungin liikuntapoliittisten tavoitteiden toteutumista.



Asemakaava

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 Y3146-13, Talin keilahalli ja vuokratunnus Y3146-11, Talin liikuntapuisto) vuoden 2043 loppuun asti.

Vuokra-alue ja vuokran määrittely

Vuokran määrittelyssä noudatetaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan maa-alueiden vuokrauksesta päätettyjä yleisperiaatteita.

Vuokrattava alue on yhteensä 11 720 m². Alueella sijaitsee keilahallirakennus, jonka kerrosala on 5 700 kem². Liikuntakäytössä on noin 4 900 kem² ja ravintola- ja muiden liiketilojen osuus on noin 800 kem². Lisäksi alueella sijaitsee noin 5 000 m² pysäköintialue. Muu osa vuokra-alueesta on ylläpitoaluetta, josta ei peritä vuokraa.

Perittävä vuosivuokra sopimuksen alkaessa (vuoden 2023 syyskuun indeksillä 2311) on yhteensä 76 725,20 euroa (alv. 0 %).

Liikuntakäyttöön tarkoitettujen tilojen osalta maan pääoma-arvona pidetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 12,00 euron kerrosneliömetrihintaa ja ravintola- ym. tilan osalta 40,00 euron kerrosneliömetrihintaa, sekä pysäköintialueen osalta 1,00 euron neliömetrihintaa:

- liikuntakäyttöön tarkoitettujen tilojen koko 4 900 m²
- ravintola- ja muiden liiketilojen koko 800 m²
- pysäköintialueen koko noin 5 000 m²

Vuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta. Vuokrasta peritään liikuntakäyttöön tarkoitettujen tilojen osalta 50 %

Perittävän vuokran laskentakaavat:
Rakennus 5 700 kem²

Liikuntakäyttöön tarkoitettujen tilojen tilat:
 $4\,900\text{ kem}^2 \times 12\text{ €/kem}^2 \times 5\% \times 23,11 \times 50\% = 33\,971,70\text{ €}$



Ravintola- ym. käytössä olevat tilat:
 $800 \text{ kem}^2 \times 40 \text{ €/kem}^2 \times 5 \% \times 23,11 = 36\,976,00 \text{ €}$

Yhteensä 76 725,20 euroa vuodessa.

Pysäköintialue n. 5 000 m²
 $5\,000 \text{ m}^2 \times 1 \text{ e/m}^2 \times 5 \% \times 23,11 = 5\,777,50 \text{ €}$

Koko perittävä vuokra on 76 725,20 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusvuosivuokra on 3 320,00 euroa.

Liikuntakäytössä olevien rakennusten maa-alueen osalta täysimääräisestä vuokrasta peritään 50% maa-alueen osalta niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta voi kuitenkin muuttaa subvention määrää sopimuskauden aikana. Subvention määrää voidaan muuttaa seuraavan kerran vuonna 2032, jolloin mahdolliset muutokset tulevat voimaan 1.1.2034.

Tammikuun 1. päivästä 2025 lukien perittävä vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951=100 siten, että perusvuosivuokra on 3 320,00 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi on 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.

Kuntalain 130 § mukaisesti yli 10 vuodeksi vuokrattavan alueen markkinaperusteisesta vuokratasosta on pyydetty lausunnot puolueettomilta arvioijilta (Gem Property Oy 10.10.2022 ja Gem Valuation Oy 25.5.2023).

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 Oy Bowling Ab:n välillä sisältää vuokratukea. Vuokra-aluetta käytetään pääsääntöisesti urheilu-toimintaan. Vuokra-alueen pääasiallisia käyttäjiä ovat pääkaupunkiseudun asukkaat, mutta kilpailuihin saapuu osallistujia ja katsojia myös muualta Suomesta ja EU-maista. Muualta saapuvat pelaajat eivät muodosta keilahallin pääasiallista käyttäjäkuntaa, vaan kyse on enemminkin kertaluonteisista vierailuista. Muualta saapuvia pelaajia on siis vähän, eikä vuokratuen voida näin ollen 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 väliin kauppiaan (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
Marjaana Risku

Lisätiedot

Kimmo Isotalo, erityissuunnittelija, puhelin: 09 310 32342
kimmo.isotalo(a)hel.fi
Marjaana Risku, vs. liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 09 310 27989
marjaana.risku(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus 28.9.2022
- 2 Vuokrasopimusluonnos, maa-alue, Oy Bowling Ab
- 3 Oy Bowling Ab vuokra-alue, Talin liikuntapuisto

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Otteet

Ote
Oy Bowling Ab

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta



14.11.2023

Asia/8

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Liikuntapalvelukokonaisuus Liikuntapaikat Liikuntapaikkapäällikkö 22.12.2022 § 68