



10.12.2021

42 §

Vuokraus, Olympiastadion, Pohjoinen Stadiontie 4, Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

HEL 2021-014132 T 10 01 02

Päätös

Yksikön päällikkö päätti vuokrata osoitteessa Pohjoinen Stadiontie 4, 00250 Helsinki, sijaitsevan perusparannetun ja laajennetun Olympiastadionin n. 30 600 m² kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan käyttöön siten, että arvonlisäveroton pääomavuokra on 2,66 euroa/m²/kk ja arvonlisäveroton ylläpitoavuokra (katuhoitomaksu HEL2018-001941) on 0,03 euroa/m²/kk. Vuokraan lisätään kaupunkiympäristön toimialan perimä hallintokulu, joka on suuruudeltaan 0,50 euroa/m²/kk.

Kokonaisvuokra, sisältäen vuokrat, katuhoitomaksun ja hallintokulun, on yhteensä 97 484 euroa/m²/kk ja 1 169 808 euroa/m²/v.

Toistaiseksi voimassa oleva hallintasopimus alkaa 1.1.2022. Sopimus on voimassa toistaiseksi molemminpuolisoin 12 kuukauden irtisanomisajoin siten, että ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajan alkamispäivä on 31.12.2042 ja tämän jälkeen kunkin kuukauden viimeinen päivä. Irtisanomisajan määrittelyssä on huomioitu päätös HEL 2019-012058.

Tämän sopimuksen voimaantulo päättää sopimuksen nro 211022869 päiväyksellä 31.12.2021.

Perusparannushankkeessa on edellytetty myös kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala jatkamaan jälleen vuokraustaan Stadion-säätiölle, päätöksellä HEL2019-012183. Tässä päätöksessä todetaan aiemmin tehdyn sopimuksen liitteiden olevan voimassa myös hankkeen valmistuttua. Vuokrasopimuksen lisäliitteessä 17.11.2016 todetaan, että hankkeen valmistuttua Stadion-säätiö on velvollinen laatimaan ja ylläpitämään viiden vuoden kunnossapitosuunnitelmaa, joka on laadittava ensimmäisen kerran viimeistään 6 kuukauden kuluessa tämän vuokrasopimuksen voimaantulosta ja sen toteutuminen tulee esittää vuosittain kaupunkiympäristötoimialalle kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan toimesta. Rakennushankkeen YSE1998 mukainen takuu-aika päättyy 30.7.2022.

Jälleen vuokrauksessa on kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan huomioitava, että vuokrakohteessa tapahtuvan toiminnan tulee olla arvonlisäveron vähennykseen tai kuntapalautukseen oikeuttavaa toimintaa. Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle (kaupunkiympäristön toimiala, rakennetun omaisuuden hallinta) kuukausittain ilmoitettavaa kuukautta



10.12.2021

seuraavan kuukauden 10. päivään mennessä ne pinta-alat/vuokra-alat, jotka vuokralainen on edelleen vuokrannut sellaiseen käyttöön, joka ei oikeuta arvonlisäverovähennykseen tai vuokranantajan kuntapalautukseen.

Vuokralainen sitoutuu korvaamaan vuokranantajalle vuokrakohteen osalta tehtyjä arvonlisäverovähennyksiä vastaavan määrän ja muut asian selvittämisestä aiheutuvat kustannukset täysimääräisesti, mikäli vuokranantaja joutuu edellä mainitun ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä tai muusta vuokralaisesta johtuvasta syystä palauttamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä.

Mikäli vuokralainen tai toiminnanharjoittaja, jolle kohde on edelleen vuokrattu suorittaa kohteeseen arvonlisäverolain (30.12.1993/1501) 119 §:n mukaisen kiinteistöinvestoinnin, tämän on laadittava kiinteistöinvestoinnista arvonlisäverolain 209 k §:n ja 209 l §:n mukainen selvitys. Kiinteistöinvestoinnin tehnyt vastaa vuokra-aikana vuokrakohteen arvonlisäverolain mukaisten kiinteistöinvestoinniksi luettavien korjaus- ja parannustoimenpiteiden seurannasta arvonlisäverolain 121 a §:n mukaisella tarkastelujaksolla. Vuokrakohteen palautuessa takaisin vuokranantajan hallintaa, luovuttaa vuokralainen vuokranantajalle vuokrasuhteen päättyessä arvonlisäverolain 209 k §:n ja 209 l §:n mukaisen kiinteistöinvestointia koskevan selvityksen.

Sopimuksessa noudatetaan kaupungin sisäisiä hallinnanluovutuksen sopimuksia.

Päätöksen perustelut

Vuokranmääritys poikkeaa Tilahankkeiden käsittelyohjeen (14.12.2015) mukaisesta vuokranmäärityksestä siten, että perusparannushankkeen investoinnilla ei ole vuokravaikutusta. Perusparannushanke on rahoitettu valtion ja Helsingin kaupungin yhtä suurilla rahoitusosuuksilla. Kaupunki on kattanut rahoitusosuutensa kokonaan Stadion-säätiölle urheilu- ja ulkoilulaitosrahaston varoista myönnettyin lainoin ja säätiön perusparannusrahastoon tehdyin pääomasuorituksin.

Laajennuksen myötä peritään laajennusosasta vain maavuokra ja perusparannusosasta peritään vastaava pääomavuokra, kuin mitä on ollut edellisessä vuokrasopimuksessa. Kokonaisvuokraan lisätään katujen kokonaisvastuuhoitomaksu ja kaupunkiympäristön toimialan perimä hallintokulu. Pääomavuokran laskentaperuste on sama kuin kiinteistölautakunnan päätöksessä (30.9.2008 § 616) mainittu laskentaperuste.



10.12.2021

Vuokralaskelma on käsitelty kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelun johdon, kulttuurin vapaa-ajan toimialan tilapalveluiden ja kaupunginkanslian kanssa.

Lisätiedot

Arja Hyppänen, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 32464
arja.hyppanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos Olympiastadion
- 2 Liite 1 sopimukseen 211027915
- 3 Liite 2 sopimukseen 211027915
- 4 Pohjoinen Stadiontie 4 Stadion 18.5.2021B vuokralaskelma
- 5 liite vuokrasopimukseen 17.11.2016, Helsingin kaupunki, liikuntalautakunta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Kulttuuri ja vapaa-ajan toimiala
Asiakkuusyksikkö 3
Talous ja suunnittelu-yksikkö



10.12.2021

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 42 §.

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 tiedoksisaannista.

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 lähettämisestä. 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 lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimustajan 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 kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

10.12.2021

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

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.



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet -
palvelukokonaisuus
Tilat -palvelu
Asiakkuusyksikkö 3
Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

6 (6)

10.12.2021

Jouko Snellman
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 10.12.2021.