



## § 148

### Maa-alueen vuokraus Lawn-Tennis-Club 33 ry:lle Munkkiniemen kaupunginosasta

HEL 2022-004685 T 10 01 01 03

#### Päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti vuokrata Helsingin 30. kaupunginosassa (Munkkiniemi) sijaitsevan maa-alueen Lawn-Tennis-Club 33 ry:lle (3023497–5) liikuntatoimintaa varten 1.1.2024–31.12.2038 väliseksi ajaksi. Kyseinen alue on aiemmin vuokrattu yhdistykselle liikuntalautakunnan päätöksellä 11.2.1997, 66§.

Vuokralle haetulla alueella on voimassa 18.8.1950 lainvoiman saanut asemakaava numero 2994 ja se kuuluu urheilualueeseen. Alue on kooltaan 9 298 neliometriä, joka käsittää yleisen alueen 30 U 102. Vuokra-alueella sijaitsee Kalastajatorpan tennisklubi kenttineen. Tarkka vuokra-alue on merkitty karttaliitteeseen.

Perittävä vuosivuokra sopimuksen alkaessa (vuoden 2023 heinäkuun indeksillä 2312) on yhteensä 9 555,50 euroa (alv 0%).

Vuokraukseen liittyvät muut sopimusehdot on kirjattu liitteenä olevaan vuokrasopimusluonnokseen.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta oikeutti 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.

#### Esittelijä

liikuntajohtaja  
Tarja Loikkanen

#### Lisätiedot

Kimmo Isotalo, erityissuunnittelija, puhelin: 09 310 32342  
kimmo.isotalo(a)hel.fi  
Teijo Korva, tiimiesimies, puhelin: 310 87915  
teijo.korva(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hakemus 27.6.2023
- 2 Hakemus 27.6.2023, liite, Kalastajatorpan Klubirakennus neliöiden ja-



3	kautuminen Lawn-Tennis Club 33 rf
4	Kalastajatorpan tenniskentät vuokra-alue

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

## Otteet

<b>Ote</b> Vuokralainen	<b>Otteen liitteet</b> Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa- aikalautakunta Liite 3 Liite 4
----------------------------	---

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Lawn-Tennis-Club 33 ry on hakenut Munkkiniemen kaupunginosassa osoitteessa Kärkitie 4 sijaitsevan maa-alueen maanvuokrasopimuksensa uudistamista 31.12.2038 saakka. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta kannattaa vuokrasopimuksen jatkamista.

Liikuntalautakunta on aiemmin vuokrannut kyseisen maa-alueen Lawn-Tennis-Club 33 ry:lle maanvuokrasopimuksella, joka päättyy 31.12.2023. Uuden vuokrasopimuksen aikana yhdistyksen tarkoituksena on jatkaa tennistoiminnan harjoittamista vuokraamalla kenttävuoroja sekä järjestämällä tenniskouluja ja -kilpailuja toimintansa keskiössä olevilla ulkotenniskentillä. Vuokra-alueella sijaitsee myös tennisklubirakennus, jossa toimii ravintola, ja jossa järjestetään kokouksia sekä juhlia.

Lawn-Tennis-Club 33 ry on toiminut Kalastajatorpan tennistoiminnan operaattorina 1930-luvulta lähtien. Yhdistyksen tennisklubista on sinä aikana kehittynyt keskeinen toimipiste tenniksen harrastajille sekä ammattilaisille Helsingissä.

Kalastajatorpan tennisklubin asianmukainen ylläpitäminen ja toiminnan turvaaminen takaavat osaltaan tenniksen harrastus- sekä kilpailuolosuhteiden säilymisen Länsi-Helsingissä, mikä tukee kaupungin liikunta- ja poliittisten tavoitteiden toteutumista.

## Asemakaava



Alueella on voimassa asemakaava nro 2994, joka on vahvistettu 18.8.1950. Vuokrattava alue on urheilualuetta.

### Sisäinen vuokraus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kaupunkiympäristön toimialalta (vuokratunnus Y3130-2) vuoden 2043 loppuun asti.

### Vuokra ja sen määrittely

Perittävä vuosivuokra sopimuksen alkaessa (vuoden 2023 heinäkuun indeksillä 2312) on yhteensä 9 555,50 euroa (alv 0%).

Liikuntakäyttöön tarkoitettujen tilojen osalta maan pääoma-arvona pidetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 12,00 euron kerrosneliömetrihintaa ja ravintolatilan osalta 30,00 euron kerrosneliömetrihintaa sekä kenttäalueen osalta 1,00 euron neliömetrihintaa:

liikuntakäyttöön tarkoitettujen tilojen koko 176 kem<sup>2</sup>

ravintolakäyttöön tarkoitettujen tilojen koko 73 kem<sup>2</sup>

kenttä n. 4 645 m<sup>2</sup>

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

Vuokrattava alue 9 297 m<sup>2</sup>

Kentät: n. 3 140 m<sup>2</sup> ja n. 1 505 m<sup>2</sup>, yhteensä 4 645 m<sup>2</sup>

Rakennukset: yhteensä 249 kem<sup>2</sup>

pukusuoja-, kerho-, ravintolarakennus: 189 kem<sup>2</sup>

liikuntaa palvelevia tiloja 116 kem<sup>2</sup>

ravintola- ym. tilat 73 kem<sup>2</sup>

varasto: 30 kem<sup>2</sup>

vaja: 30 kem<sup>2</sup>

Terassi n. 50 m<sup>2</sup>

Perittävän vuokran laskentakaavat:

Rakennukset

Liikuntakäyttöön tarkoitettut tilat: 176 kem<sup>2</sup> x 12,00 €/kem<sup>2</sup> x 5 % x 23,12 x 50 % = 1 220,74 €

Ravintolakäyttöön tarkoitettut tilat: 73 kem<sup>2</sup> x 30 €/kem<sup>2</sup> x 5 % x 23,12 = 2 531,64 euroa

Terassin osalta peritään vuokraa 433,50 euroa.

Rakennukset ja terassi yhteensä: 4 185,88 euroa



Kenttäalueen vuokra:

$4\,645\text{ m}^2 \times 1\text{ €/m}^2 \times 5\% \times 23,12 = 5\,369,62\text{ euroa}$

Koko perittävä vuokra on 9 555,50 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusvuosivuokra on 413,30 euroa.

Muu vuokra-alue on ylläpitoaluetta, josta ei peritä vuokraa.

Tammikuun 1. päivästä 2025 lukien perittävä vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951=100 siten, että perusvuosivuokra on 413,30 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.

#### 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 Lawn-Tennis-Club 33 ry:n välillä sisältää vuokratukea. Vuokra-aluetta käytetään pääsääntöisesti urheilutoimintaan. Vuokra-alueen pääasiallisia käyttäjiä ovat paikalliset asukkaat, mutta kilpailuihin saapuu osallistujia ja katsojia myös muualta Suomesta ja EU-maista. Muualta saapuvat pelaajat eivät muodosta tenniskenttien pääasiallista käyttäjäkuntaa, vaan kyse on ennemminkin 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 väliseen kauppaan (Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01 kohta 197).

#### Toimivalta alueiden vuokrauksissa

Hallintosäännön 17 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta voi päättää hallinnassaan olevien maa-alueiden vuok-



10.10.2023

Asia/12

rauksesta enintään 20 vuoden ajaksi. Pidemmistä vuokrasopimuksista päättää kaupunginhallitus.

**Esittelijä**

liikuntajohtaja  
Tarja Loikkanen

**Lisätiedot**

Kimmo Isotalo, erityissuunnittelija, puhelin: 09 310 32342  
kimmo.isotalo(a)hel.fi  
Teijo Korva, tiimiesimies, puhelin: 310 87915  
teijo.korva(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Hakemus 27.6.2023
- 2 Hakemus 27.6.2023, liite, Kalastajatorpan Klubirakennus neliöiden ja-  
kautuminen
- 3 Lawn-Tennis Club 33 rf
- 4 Kalastajatorpan tenniskentät vuokra-alue

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

**Otteet**

**Ote**

Vuokralainen

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-  
aikalautakunta

Liite 3

Liite 4