



26.11.2024

Asia/4

## § 169

### Eläintarhan huvilan vuokrasopimuksen irtisanominen

HEL 2023-006362 T 10 01 03

#### Päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti panna asian pöydälle 21.1.2025 pidettävään kokoukseen asti.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli kumppanuspäällikkö Ulla Bergström. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Paavo Arhinmäen ehdotuksesta 21.1.2025 pidettävään kokoukseen asti.

#### Esittelijä

kulttuurijohtaja  
Mari Männistö

#### Lisätiedot

Ulla Bergström, kumppanuspäällikkö, puhelin: 09 310 22013  
ulla.k.bergstrom(a)hel.fi  
Veikko Kunnas, kulttuurin edistämisen päällikkö, puhelin: 09 310 37002  
veikko.kunnas(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta valtuuttaa kulttuurijohtajan irtisanomaan Eläintarhantie 14:ssä sijaitsevan Eläintarhan huvilana tunnetun rakennuksen vuokrasopimuksen kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan sekä kaupunkiympäristön toimialan välillä.

#### Esittelijän perustelut

Eläintarhan huvila on vuonna 1889 valmistunut huvilarakennus, jossa on ollut taiteilijaresidenssitoimintaa vuodesta 1998 lähtien. Vuonna 2018 kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta valitsi selvityksen ja markkina-kartoituksen perusteella siirtymisen omatuotantoisesta residenssitoiminnasta palveluntuottajamalliin. Palvelujen tuottajaksi valikoitui Helsinki International Artist Programme (HIAP ry) käyttöoikeussopimuksella vuosille 2019–2023.



Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala esitti 23.5.2023, § 71 Eläintarhan huvilaa koskevasta vuokrasopimuksesta luopumista. Lautakunta ei pitänyt vuokrasopimuksesta luopumista silloin tarkoituksenmukaisena. Lautakunta merkitsi residenssitoimintaa koskevan raportin tiedoksi 6.6.2023, § 84.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala käynnisti tämän jälkeen Eläintarhan huvilan taiteilijaresidenssitoiminnan hankintaprosessin uudelle kaudelle 2024–2027.

### Taiteilijaresidenssitoiminnan hankintaprosessi

Residenssitoimintaa koskevan hankinnan valmistelu käynnistyi 13.6.2023. Hankinta julkaistiin 23.1.2024 ja se oli voimassa Tarjouspalvelu.fi -portaalissa 15.2.2024 saakka. Hankintaan ei saatu yhtään tarjouspyyntöön asetetun vähimmäisvaatimuksen täyttävää hakemusta, joten toimialajohtaja keskeytti Eläintarhan huvilan taiteilijaresidenssin palveluiden hankintamenettelyn hankintalain (2016/1397) 125 § perusteella 12.03.2024. Vähimmäisvaatimuksena oli kokemuksen osoittaminen vastaavasta, kansainvälisen ja kotimaisen taiteilijaresidenssitoiminnan järjestämisestä.

Hankinnan ainoan tarjouspyynnön jättänyt Arts Management Helsinki teki asiasta kaupungille oikaisuvaatimuksen, jossa se esitti, että palveluntarjoajaa koskeva vähimmäisvaatimus täyttyi heidän tarjouksessaan konsultoivassa roolissa ilmoitetun HIAP ry:n osalta. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta käsitteli oikaisuvaatimuksen 9.4.2024, 50 §, ja se hylättiin. Perustelu hylkäykselle oli, ettei tarjoaja ja ehdokas Arts Management Helsinki täyttänyt tarjouksen vähimmäisvaatimusta. HIAP ry ei ollut tarjouksen jättänyt taho, eikä sen kokemusta vastaavan palvelun tuottamisesta tämän vuoksi voitu katsoa kilpailuehtojen mukaiseksi hyväksyttäväksi referenssiksi.

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn jälkeen ja hylkäävän päätöksen jälkeen siirryttiin suoraan hankintaprosessiin, jossa kartoitettiin suoraan eri palveluntarjoajien kiinnostusta. Toimiala kävi 2.5.2024 alkaen keskusteluja neljän toimijan kanssa. Kukaan neljästä toimijasta ei halunnut jatkaa neuvotteluja palvelun tuottamisesta ensimmäisen neuvottelukierroksen jälkeen. Huvilan residenssitoiminnasta julkaistiin tämän jälkeen vielä avoin ilmoitus Hilma-portaalissa 27.6.2024. Ilmoitus oli auki 30.8.2024 saakka, mutta se ei tuottanut toimialalle yhteydenottoja.

Hankinnasta on viestitty aktiivisesti sen eri vaiheissa, ja tieto on tavoittanut laajalti toimijakenttää. Avoimesta kilpailutuksesta ja sittemmin avoimesta ilmoituksesta viestittiin Helsingin kaupungin verkkosivuilla, kulttuurin kumppaniyksikön uutiskirjeissä sekä toimialan sosiaalisen median kanavalla.



## Vuokrasopimuksen irtisanomisen perustelut

### Residenssitoiminnan kilpailutus

Lautakunnalle esitetään uudelleen vuokrasopimuksen irtisanomista.

Residenssitoimintaa koskeva hankinta käynnistyi 13.6.2023 ja sen viimeinen vaihe päättyi 30.8.2024. Toimiala ei ole löytänyt yli vuoden keskeiseen hankintaprosessin aikana Eläintarhan huvilan taiteilijaresidenssitoiminnan palveluntuottamisesta kiinnostunutta toimijaa.

Toimijoille ylipääsemättömiksi seikoiksi palvelutuottamisen sekä kiinteistön vuokrauksen ehtojen osalta muodostuivat huvilan kiinteistöstä palveluntuottajalta perittävä 1500 euron kuukausivuokra sekä velvoite arvonlisävelvollisuudesta palveluntuottamisen osalta. Uuden hankintalain myötä kilpailutuksessa olevan hankinnan/palvelun taloudellisen riskin on oltava palveluntarjoajalla, mikä käytännössä tarkoittaa vuokrahinnan määrittelyä kiinteistölle. Arvonlisäverovelvollisuus puolestaan on yleinen kaupungin toimitilojen vuokrauksen periaate, jonka mukaan kaupungilla on oikeus vähentää ylläpito- ja investointikustannuksiin sisältyvä arvonlisävero. Palveluntuottamiseen liittyvää riskinottoa on myös merkittävästi heikentänyt taide- ja kulttuurialan rahoituksen tämänhetkiset epävarmuustekijät.

### Vuokrauksen kustannukset sekä Helsingin kaupungin tilastrategia

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kustannukset Eläintarha huvilan vuokrauksesta ovat merkittävät suhteessa hyötyihin tai vaihtoehtoihin kustannuksiin. Kiinteistön vuokratilakustannus on toimialalle 17,98 €/m<sup>2</sup>/kk eli 87 396 euroa vuodessa. Kokonaisarviossa on tarpeen ottaa huomioon myös kaupungin toimitilastrategia (27.5.2020), palveluverkkostategia sekä toiminnan tarkoituksenmukainen ja taloudellinen järjestäminen ja kaupungin linjausten noudattaminen.

Helsingin kaupungin toimitilastrategian linjausten mukaan kaupunki ja sen pitkäaikaiset sopimuskumppanit omistavat pääosin palveluiden tarvitsemat tilat. Kaupunki omistaa erityisesti ne lakisääteisten palveluiden tuottamiseen tarvittavat rakennukset, jotka muodostavat palveluverkon pitkäaikaisen rungon. Koska Eläintarhan huvilan residenssitoiminnalle ei ole löytynyt vaadituilla ehdoilla toimijaa ja palveluntuottajaa, siirtyy rakennuksen tuleva käyttö kaupunkiympäristön toimialan vastuulle.

### Taitelijaresidenssitoiminnan jatkosta

Kiinteistön vuokrasopimuksen ehdoissa on 12 kuukauden irtisanomisaika. Eläintarhan huvilan kiinteistölle etsitään sopivin ehdoin määräaikainen toimija irtisanomisajalle, jotta tyhjänä kiinteistö saadaan väliai-



26.11.2024

Asia/4

kaiseen kulttuurikäyttöön. Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen vastuu Eläintarhan huvilan jatkokäytöstä siirtyy kaupunkiympäristön toimialalle. Kaupunkiympäristön ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalla kehitetään uutta toimintakonseptia ja operaattorimallia, jossa kaupungin toimitiloja saadaan tehokkaammin väliaikaiseen kulttuurikäyttöön.

Toimiala selvittää, miten Helsinki voi jatkossa parhaiten edistää taiteen ja kulttuurin kansallista ja kansainvälistä yhteistyötä sekä taitelijoiden liikkuvuutta ja verkostoitumista ensisijaisesti avustusjärjestelmän kautta. Eläintarhan huvilan vuokraamisesta vapautuva määräraha (90 000 euroa) tullaan käyttämään tähän tarkoitukseen vuonna 2026.

Esittelijä

kulttuurijohtaja  
Mari Männistö

Lisätiedot

Ulla Bergström, kumppanuspäällikkö, puhelin: 09 310 22013  
ulla.k.bergstrom(a)hel.fi  
Veikko Kunnas, kulttuurin edistämisen päällikkö, puhelin: 09 310 37002  
veikko.kunnas(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

KUVAn tilapalvelut

**Päätöshistoria**

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 05.11.2024 § 162

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 06.06.2023 § 84

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 23.05.2023 § 71