



14.02.2023

Asia/8

## § 24

### Maa-alueen vuokraaminen Strömsinlahden venesataman alueelta Roihuvuoren ja Tammisalon Meriulkoilijat ry:lle

HEL 2022-015280 T 10 01 01 03

#### Päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti vuokrata Helsingin kaupungin 43. kaupunginosassa (Herttoniemi) sijaitsevan, karttaliitteeseen merkityn noin 5 491 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen (kiinteistötunnus 91-43-9904-1) Roihuvuoren ja Tammisalon Meriulkoilijat ry:lle veneily- ja venesatamatoimintaa varten. Sama alue on jo aiemmin vuokrattu RTM ry:lle liikuntalautakunnan päätöksellä 16.6.2015, 131 § ajalle 1.1.2016–31.12.2025.

Vuokra-aika alkaa 1.3.2023 ja päättyy 29.2.2032 ilman erillistä irtisanomista.

Samaa vuokra-aluetta koskeva, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan ja Roihuvuoren ja Tammisalon Meriulkoilijat ry:n välinen, liikuntalautakunnan 16.6.2015, 131 § päätöksellä ajalle 1.1.2016–31.12.2025 solmittu maanvuokrasopimus päättyy 28.2.2023.

Vuosivuokrana vuokrauksen alkaessa peritään 8 481,27 euroa / vuosi.

Vuokraukseen liittyvät sopimusehdot määritellään liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen ehtojen mukaisesti.

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

Ari Maunula, yksikön päällikkö, puhelin: 310 87809  
ari.maunula(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hakemus 21.12.2022
- 2 Hakemus 21.12.2022, liite, toimintasuunnitelma



- 3 Roihuvuoren ja Tammisalon Meriulkoilijat ry  
4 Strömsinlahti RTM ry vuokra-alue  
5 Strömsinlahti\_Maaperän ja pohjaveden ympäristötutkimukset 2004  
6 Strömsinlahden venesatama\_maa-alue\_Roihuvuoren ja Tammisalon Meriulkoilijat ry\_liite

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

## Otteet

### Ote

Vuokralainen

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle on saapunut 21.12.2022 päivätty Roihuvuoren ja Tammisalon Meriulkoilijat ry:n hakemus. Hakemus koskee Strömsinlahden venesatama-alueella sijaitsevan alueen vuokrasopimuksen uusimista. Alueen nykyinen vuokrasopimus päättyy 31.12.2025. Liikuntalautakunta on aiemmin vuokrannut kyseisen maa-alueen RTM ry:lle 16.6.2015 tekemällään päätöksellä 1.1.2016–31.12.2025 väliseksi ajanjaksoksi.

Venekerhon hallitus on tehnyt päätöksen korvata kaupungin omistama putkiponttonilaituri omalla laiturilla. Investoinnin suuruudesta johtuen kerho haluaa tehdä kaupungin kanssa maa-alueesta, joka rajautuu vesialueeseen, johon laiturin sijoitetaan, 9 vuoden vuokrasopimuksen ennen nykyisen sopimuksen päättymistä. Uusi laiturin tulee olemaan saman kokoinen kuin nykyinen kaupungin omistama laiturin ja siihen saadaan sijoitettua sama määrä veneitä kuin vanhaan laiturin. Laiturin uusimisen yhteydessä ulkoilupalvelut myöntää kerholle laiturin pito-oikeuden ja ryhtyy perimään laiturista voimassa olevan hinnaston mukaista maksua.

## Sisäinen vuokraus



14.02.2023

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kaupunkiympäristölautakunnalta (vuokratunnus Y3143-5) vuoden 2043 loppuun asti.

#### Asemakaava

Alueella on voimassa 15.1.1964 lainvoiman saanut asemakaava nro 5432, jossa vuokrattava alue on venelaituri- ja veneiden säilytysaluetta (UVL).

#### Vuokra-alue ja vuokran määrittely

Vuokrattava alue yhteensä 5 491 m<sup>2</sup>:  
- talvitelakointi- tai pysäköintialue 4 410 m<sup>2</sup>  
- ympärivuotinen käyttö 1 129 m<sup>2</sup>  
- vaikeammin hyödynnettävä alue 58 m<sup>2</sup>  
- rakennettu alue (kerhotalo) 194 kem<sup>2</sup>

Rakennetun alueen osalta maan pääoma-arvona pidetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 12,00 euron kerrosneliömetrihintaa:

- rakennuksen koko 194 kem<sup>2</sup>  
- täysimääräinen vuosivuokra on 5 % rakennetun maan pääoma-arvosta, josta peritään 50 % niin kauan kuin vuokra-aluetta käytetään sopimuksenmukaiseen käyttötarkoitukseen.

Laskukaava:  $194 \text{ kem}^2 \times 12 \text{ e/kem}^2 \times 5 \% \times 21,61 \times 50 \% = 1\,257,70$  euroa/vuosi

Ympärivuotisessa käytössä olevan talvi- ja kesätelakointialueen osalta maan pääoma-arvona pidetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 2,00 euron neliömetrihintaa, pelkän talvisäilytys- tai pysäköintialueen osalta 1,00 euron neliömetrihintaa ja vaikeammin hyödynnettävän maa-alueen osalta 0,3 euron neliömetrihintaa. Täysimääräinen vuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta.

Talvi- ja kesätelakointialue:  $1\,129 \text{ m}^2 \times 2 \text{ e/m}^2 \times 5 \% \times 21,61 = 2\,439,77$  euroa

Talvitelakointi- tai pysäköintialue:  $4\,410 \text{ m}^2 \times 1 \text{ e/m}^2 \times 5 \% \times 21,61 = 4\,765,00$  euroa

Vaikeammin hyödynnettävä alue:  $58 \text{ m}^2 \times 0,3 \text{ e/m}^2 \times 5 \% \times 21,61 = 18,80$  euroa

Yhteensä: 7 223,57 euroa/vuosi

Perittävä vuokra vuodessa on yhteensä 8 481,27 euroa.



Tammikuun 1. päivästä 2024 lukien täysimääräinen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu on 100 siten, että perusvuosivuokra on 392,47 euroa vuodessa sekä 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.

Täysimääräisestä vuokrasta peritään rakennusten osalta 50 % niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin tämän sopimuksen puitteissa 31.12.2028 saakka. Vuokranmääräytymisperusteista vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokrauden päättymistä.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.

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 Roihuvuoren ja Tammissalon Meriulkoilijat Ry:n välillä sisältää vuokratukea. Roihuvuoren ja Tammissalon Meriulkoilijat Ry vuokraa Helsingin kaupungilta maa-alueita venesatama- ja talvisäilytystoimintaa varten. Vuokrauksen kohteena olevat alueet ovat pääasiallisesti veneilyyn liittyviä urheilu- ja vapaa-ajan tiloja, jotka palvelevat ensi sijassa paikallisia asukkaita ja ne eivät todennäköisesti houkuttele asiakkaita tai investointeja muista EU:n jäsenvaltioista (Komission tiedonanto valtioneuvoston käsitteestä 2016/C 262/01 kohdat 196, 197a, g).



14.02.2023

## 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

Ari Maunula, yksikön päällikkö, puhelin: 310 87809  
ari.maunula(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Hakemus 21.12.2022
- 2 Hakemus 21.12.2022, liite, toimintasuunnitelma
- 3 Roihuvuoren ja Tammisalon Meriulkoilijat ry
- 4 Strömsinlahti RTM ry vuokra-alue
- 5 Strömsinlahti\_Maaperän ja pohjaveden ympäristötutkimukset 2004
- 6 Strömsinlahden venesatama\_maa-alue\_Roihuvuoren ja Tammisalon Meriulkoilijat ry\_liite

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

## Otteet

### Ote

Vuokralainen

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6