



19.01.2022

Asia/9

## § 9

### Tilojen vuokraaminen Urhea-halli Oy:ltä Mäkelänrinteen lukion ja muiden oppilaitosten urheilu- ja liikuntaopetuksen käyttöön

HEL 2021-000672 T 10 01 02

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti vuokrata Urhea-halli Oy:ltä Urhea-hallista noin 8 000 m<sup>2</sup> laajuiset tilat Mäkelänrinteen lukion sekä muiden erikseen sovittujen kaupungin oppilaitosten urheilu- ja liikuntaopetuksen käyttöön 20 vuoden määräajaksi siten, että arvonlisäveroton kokonaisvuokra on enintään 13 103 000 euroa.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Vuokrasopimus luonnos

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### Tarve

Kaupunginvaltuusto on 13.3.2019 § 102 hyväksynyt Mäkelänrinteen lukion laajennuksen ja perusparannuksen hankesuunnitelman. Kaupunginvaltuusto on 9.10.2019 § 300 päättänyt hankkeen enimmäishinnan korottamisesta 20 800 000 euroon.

Mäkelänrinteen lukion rakennuksen perusparannushanke ja laajennusosan rakentaminen ovat osa Mäkelänrinteen opiskelun, urheilun ja asumisen yhdistävän Urhea-kampuksen rakentamista. Mäkelänrinteen lukion ja uintikeskuksen väliin rakennetun Urhea-hallin tilat tarjoavat harjoittelumahdollisuuden useiden eri lajien urheilijoille.

Urhea-hallin halli-, sosiaali- ja opetustilojen vuokraaminen Mäkelänrinteen lukion käyttöön on ollut lähtökohta ja edellytys Urhea-



kampuskokonaisuudelle. Lukion ja liikuntatilojen toteutus samaan yhteyteen luo edellytykset Mäkelänrinteen lukion erikoislukiotehtävän hoitamiseksi sekä mahdollistaa tilojen monipuolisen käytön.

Mäkelänrinteen lukio hyödyntää sen viereen toteutetun Urhea-hallin liikuntatiloja valmennuksen, liikunnanopetuksen ja harjoittelun tiloina. Lisäksi Urhea-hallin liikuntatiloja hyödynnetään ainakin Helsingin aikuislukion, Liiketalousopisto Perhon kaksoistutkintokoulutuksen, Brändö gymnasiumin ja Pasilan peruskoulun käytössä.

Urhea-hallin ensisijaiset käyttäjät ovat Pääkaupunkiseudun Urheiluakatemia Urhean jäsenet eli lajien nimetyt huippu- ja kilpaurheilijat, Mäkelänrinteen lukion opiskelijat sekä erikseen sovittavien muiden kaupungin oppilaitosten opiskelijat. Urhea-kampuksella tulee toimimaan myös valtakunnallinen Olympiavalmennuskeskus.

Urhea-hallin vuokrauksen myötä kaupunki luopuu pääosin ulkopuolelta vuokrattavista liikuntatiloista, kuten judo- paini- yleisurheilu-, kori- ja lentopallo-, teline- ja rytmisen voimistelu- sekä salibandy- ja kuntosalitiloista. Lisäksi uintikeskuksen kanssa tehdystä tilankäytösopimuksesta luovutaan.

#### Urhea-halli Oy:n ja kaupungin välinen vuokrasopimus

Sopimuksen tarkoituksena on vuokrata Urhea-hallista tarvittavat liikunta- ja urheilutilat kaupungin nimetyille oppilaitoksille näiden koulupäivän aikana pidettäviä liikuntatunteja varten sekä urheilun erityistehtävää toteuttavien oppilaitosten urheiluvalmennukseen. Lisäksi sopimuksella vuokrataan toimisto- ja kokoustiloja koulujen liikunnanopettajille ja valmentajille.

Sopimuksessa sovitaan Urhea-hallin yksittäisten urheilu- ja liikuntatilojen luovuttamisesta koulujen liikunta- ja valmennustuntien käyttöön. Urhea-halli Oy vastaa tilojen talotekniikasta, kunnossapidosta ja siivouksesta sekä myöntää hallin käyttäjille kulkuoikeudet tarvittaviin tiloihin.

Kaupunki maksaa nimettyjen koulujen ja oppilaitosten säännöllisestä lukujärjestyksen mukaisten liikunta- ja valmennustuntien 8 000 m<sup>2</sup> salikäytöstä (elo–kesäkuu) sekä toimisto- ja kokoustilojen käytöstä arvonlisäverottomana 655 140 euroa vuodessa, eli 20 vuoden vuokra-ajalta yhteensä noin 13 103 000 euroa. Vuokraan sisältyy tilan välineistön käyttöoikeus. Vuokrahintaa voidaan korottaa vuosittain elinkustannusindeksin verran, mutta sitä ei lasketa, vaikka elinkustannusindeksi laskisi. Vuokraa voidaan myös korottaa, jos kaupunki korottaa tontin maanvuokraa tai mikäli kiinteistövero nousee.



Tilat vuokrataan Urhea-halli Oy:ltä neuvottelujen, toteutussuunnitelmien ja liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

Tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisesti pääomitettu arvonlisäveroton pääomavuokra 20 vuoden vuokra-ajalle nykyarvoon laskettuna on noin 8 164 000 euroa. Nykyarvo tarkoittaa myöhempänä ajankohtana maksettavien maksujen arvoa tarkasteluhetkellä (ts. nykyrahassa).

Vuokrasopimus on voimassa määräaikaisesti 31.8.2041 saakka. Mikäli kaupunki haluaa jatkaa tilojen vuokraamista yli sovitun määräajan, tulee siitä sopia yksi (1) vuosi ennen sopimuksen päättymistä.

Kaupunki omistaa Urhea-halli Oy:stä 28 %. Kaupunki on myöntänyt Urhea-halli Oy:lle pääomallinaa yhteensä 5 000 000 euroa sekä urheilu- ja ulkoilulaitosrahastosta 11 000 000 euroa.

#### Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Tilakustannus muodostuu noin 8 000 m<sup>2</sup> laajuisten tilojen ja käyttöaikojen mukaan lasketusta tilavuokrasta (6,825 euroa/m<sup>2</sup>/kk) sekä kaupunkiympäristön toimialan hallintokulusta (0,5 euroa/htm<sup>2</sup>/kk).

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on indeksikorjaamattomana ja arvonlisäverottomana yhteensä noin 58 600 euroa kuukaudessa, eli noin 703 200 euroa vuodessa.

#### Tilojen käyttöönoton aikataulu

Urhea-halli on valmistunut vuoden 2021 kesäkuussa ja se otettiin käyttöön elokuussa. Mäkelänrinteen lukion muiden tilojen peruskorjaus ja tilat yhdistävä lisärakennus valmistuivat kesäkuussa 2021.

Urheahallin tiloja tarvittiin kaupungin käyttöön jo elokuusta 2021. Kaupunki on tehnyt Urheahalli Oy:n kanssa lyhytaikaisen vuokrasopimuksen, jolla sovittiin tilojen vuokraamisesta elokuusta 2021 siihen saakka kunnes kaupunginvaltuusto on päättänyt tilojen vuokraamisesta pitkäaikaisesti.

#### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 9.2.2021 § 23 antanut puoltavan lausunnon Urhea-hallin tilojen vuokraamisesta urheilu- ja liikuntaopetuksen sekä harjoittelun tiloiksi. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

Kokonaiskustannukset Urheahalli Oy:n tilojen vuokraamisessa nousivat alkuperäiseen arvioon verrattuna noin 55 000 euroa vuodessa. Kasva-



19.01.2022

Asia/9

tus- ja koulutuslautakunta on 14.12.2021 § 398 antanut puoltavan lausunnon liikuntatilojen vuokrahinnan korotuksesta.

#### Toimivalta ja päätöksen täytäntöönpano

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 9 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää ottaa vuokralle liikehuoneiston, kun sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo ylittää 10 miljoonaa euroa.

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen, valtuuston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan tilat -palvelun asiakkuusyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan Urhea-halli Oy:n kanssa vuokrasopimus sekä tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Vuokrasopimus luonnos

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

#### Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 10.01.2022 § 5

HEL 2021-000672 T 10 01 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata Urhea-halli Oy:ltä Urhea-hallista noin 8 000 m<sup>2</sup> laajuiset tilat Mäkelänrinteen lukion sekä muiden erikseen sovittujen kaupungin oppilaitosten urheilu- ja liikuntaopetuksen



19.01.2022

käyttöön 20 vuoden määräajaksi siten, että arvonlisäveroton kokonaisvuokra on enintään 13 103 000 euroa.

#### Käsittely

10.01.2022 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Kirsti Laine-Hendolin

Esteellisyyden syy: yhteisöjäävi (hallintolaki 28.1 § 5 kohta)

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Kasvatus- ja koulutuslautakunta 14.12.2021 § 398

HEL 2021-000672 T 10 01 02

#### Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristön toimialalle puoltavan lausunnon kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle vuokrattavan Urhea-halli Oy:n liikuntatilojen vuokrahinnan korotuksesta. Urhea-halli Oy:n tilojen kokonaiskustannukset arvonlisäverottomana ovat enimmillään 703 140 euroa / vuosi, jossa korotusta aiesopimukseen on noin 55 000 euroa / vuosi.

09.02.2021 Ehdotuksen mukaan

#### Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja  
Arja Kukkonen

#### Lisätiedot

Vera Schulman, yksikön päällikkö, puhelin: 310 20777  
vera.schulman(a)hel.fi

#### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 22.04.2021 § 37

HEL 2021-000672 T 10 01 02

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle:

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



- Urhea-halli Oy:n omistamasta, osoitteeseen Mäkelänkatu 47 valmistuvasta Urhea-hallista noin 8 000 htm<sup>2</sup> laajuisten tilojen vuokraamista käyttöoikeusperiaatteella Mäkelänrinteen lukion sekä erikseen sovittavien muiden Helsingin koulujen urheilu- ja liikuntaopetuksen käyttöön 20 vuoden määräajaksi siten, että kokonaisvuokra arvonlisäverottomana ja indeksikorjaamattomana 20 vuoden vuokra-ajalta on yhteensä 12 000 000 euroa.

- kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n yksikön päällikön oikeuttamista tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan Urhea-halli Oy:n kanssa vuokrasopimuksen.

### Käsittely

22.04.2021 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Kari Pudas: Esittelijä muutti esityksen perusteluista alaotsikon sisäinen vuokra kappaletta 14 seuraavasti:

Tilakustannus käyttäjälle koostuu kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ilmaiseman tarpeen perusteella määriteltävien tilojen ja käyttöaikojen mukaan lasketusta tilavuokrasta 6,25 euroa/m<sup>2</sup>/kk sekä Kymppin hallintokulusta (0,5 euroa/htm<sup>2</sup>/kk). 8 000 m<sup>2</sup> laajuisten tilojen tilakustannus Kasko toimialalle on yhteensä 54 000,00 euroa/kk (6,75 e/m<sup>2</sup>/kk), 648 000 euroa vuodessa. Indeksikorjaamaton vuokrasumma 20 vuoden määräajalta on 12 960 000 euroa ja vastaavalle ajalle pääomitettuna vuokrasumma on 7 476 000 euroa.

Asian aikana kuultavana oli asiakaspäällikkö Timo Vierelä. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

### Lisätiedot

Timo Vierelä, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 26165  
timo.vierela(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi