



## § 9

### Luovuttavien tilojen lyhytaikainen vuokraus kulttuuri- ja vapaa ajan toimijoille; tilojen omakustannushinnoittelu ja sen perusteet

HEL 2023-000067 T 10 01 02

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyi tilojen lyhytaikaista vuokrausta ja hinnoittelua koskevan suunnitelman, jonka perusteella tilat vuokrataan kilpailutetulle palveluntuottajalle eli operaattorille tilakohtaisella sopimuksella määräajaksi maanvuokraus-, hoito- ja ylläpitokustannuksia vastaan, joka joulukuun 2022 kustannustasolla on 6 euroa/brm<sup>2</sup>. Operaattori vuokraa edelleen tiloja kulttuuri- ja vapaa ajan toimijoille lisäten kilpailutetun yrityskohtaisen liiketoimintasuunnitelman mukaisen korvauksen eli katteen.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Antti Halm, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 42150  
antti.halm(a)hel.fi  
Maarit Kontio, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 21522  
maarit.kontio(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### Strategiset linjaukset

Kaupunginhallitus on päättänyt 22.6.2020 § 400 Helsingin kaupungin toimitilastrategian. Päätöksen yhtenä osana todetaan, että kaupunki harjoittaa aktiivista omistajapolitiikkaa luopumalla niistä tiloista, joita ei tarvita omassa palvelutuotannossa ja joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutilatarpeita. Myös kaupunginvaltuuston 13.10.2021 § 293 hyväksymässä Helsingin kaupunkistrategiassa viitataan kaupunginhallituksen tekemään toimitilastrategiaan. Kaupunkistrategiassa todetaan linjauksen jatkuvan eli kiinteistöistä, jotka eivät ole kaupungin käytössä, luovutaan. Luopumisprosessin (myyn-



tiprosessi; kilpailutus, kiinteistökehitys, kaavamuutos) yhteydessä syntyy kiinteistökohtaisia aikaikkunoita, jotka mahdollistavat tilojen lyhytaikaisen vuokraustoiminnan siihen saakka, kunnes tiloista luovutaan kokonaan. Kaupunki on myös linjannut kaupunkistrategian 2021-2025 toimeenpano-ohjelmista, joista ”viihtyisä kaupunki” -toimenpidekokonaisuuteen kuuluu tyhjien tilojen väliaikaiskäytön edistäminen.

Vuokrauksen hinnoittelu toteutetaan siten, että tilat vuokrataan kilpailutetulle toimijalle nettohintaisten kiinteistön maanvuokra- ja ylläpitokustannuksia vastaan.

Tilojen vuokraus edellyttää, että tilat ovat terveellisiä ja turvallisia käyttää ja että niiden vuokraus on mahdollista käyttötarkoituksen huomioiden ja ilman ylläpitokustannusten merkittävää nousua, sekä kiinteistön arvonalentumista.

#### Lyhytaikainen vuokrausprosessi ja hinnoittelu

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu ostaa edelleenvuokrauspalvelua omasta käytöstä poistuville toimitiloille. Edelleen vuokrattaviksi tulevat toimitilat ovat pitkäaikaisesta käytöstä vapautuvia, esimerkiksi sosiaali-, opetus- ja liikuntatoimen käytössä olleita tiloja, joita voidaan jatkossa lyhytaikaisesti hyödyntää ja käyttää lyhytaikaisesti kulttuuritoimintaan. Pidemmällä aikavälillä Tilat-palvelu tulee kuitenkin luopumaan kyseisistä tiloista. Näin ollen kyse ei ole pitkäaikaisesta vuokrauksesta.

Tilat vuokrataan kilpailutetun hankinnan perusteella toimitilojen edelleenvuokrauspalvelua tuottavalle operaattorille. Operaattori saa Tilat-palvelun yritystilat-yksiköltä tiedot tiloista, jotka tulevat vuokrattavaksi, sekä tiedon ajanjaksosta, jolloin tiloja voidaan edelleen vuokrata ja käyttää. Operaattori maksaa kaupungille vuokraa perusneliöhinnan mukaisesti ja tilakohtaisesti kuukausittain. Rakennukset vuokrataan tilakokonaisuuksina. Lähtökohtaisesti vuokralle ei tarjota erillisiä tiloja tai osia kokonaisuudesta.

Operaattori vastaa tiloissa tapahtuvan toiminnan käyttötarkoituksen mukaisuudesta ja tarvittavien lupien hankinnasta. Operaattori on velvollinen vuokraamaan tilat edelleen ennakkoon sovitulla perusneliöhinnalla lisätyn operaattorin katteella ja mahdollisilla järjestelykustannuksilla. Ennakkoon laskettu keskimääräinen perusneliöhinta perustuu toimitilojen maanvuokra- ja ylläpitokustannukseen. Perusneliöhinta kattaa kaupungille aiheutuvat keskimääräiset ylläpitokulut. Kaupunki ei saa näistä tiloista liiketaloudellista tuottoa. Perusneliöhinta on laskettu Tilat-palvelun Omaisuudenhallintayksikössä ja määritelty puitesopimuskau-



delle. Perusneliö hinnaksi esitetään tulevalle kaudelle 6 euroa/brm<sup>2</sup>. Vuokrahinnan määrittäminen sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että hinnantarkistus tehdään vuosittain, mutta ensimmäisen kerran kiinteän määräajan jälkeen, joka on kaksi vuotta puitesopimuksen voimaantuloa.

Kustannustarkastelua sijainnin, käyttötarkoituksen ja rakennustyyppin perusteella ei nähty tarkoituksenmukaiseksi toteuttaa, koska edellä mainitut seikat eivät ole suoraan verrannollisia keskenään.

#### Aikataulu

Lyhytaikaisen vuokraustoiminnan operaattoripalvelun on tarkoitus alkaa hankintaprosessin, kilpailutuksen jälkeen mahdollisimman pian vuonna 2023.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Antti Halm, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 42150  
antti.halm(a)hel.fi  
Maarit Kontio, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 21522  
maarit.kontio(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Tiedoksi

Rya