



§ 170

Maa-alueen vuokraaminen Talin liikuntapuistosta Tali Sport Center Oy:lle

HEL 2023-000524 T 10 01 01 03

Päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti vuokrata Helsingin 30. kaupunginosassa (Munkkiniemi) sijaitsevan maa-alueen Tali Sport Center Oy:lle (1643227-0) liikuntatoimintaa varten.

Vuokra-aika alkaa 1.1.2024 ja päättyy 31.12.2043 ilman erillistä irtisanomista. Alue on aiemmin vuokrattu Tali Sport Center Oy:lle liikuntalautakunnan päätöksellä 14.11.2000, § 312 ajalle 1.12.1992-31.12.2024.

Alueella on voimassa 18.10.2022 lainvoiman saanut asemakaava numero 12724. Vuokrattava alue on rakennusala, jolle saa sijoittaa urheilurakennuksen (yu). Pysäköintialue on kaavassa LPA-1 -aluetta eli autopaikkojen korttelialuetta.

Vuokralle haettu maa-alue on kooltaan 5 400 neliometriä ja se on osa Munkkiniemen kylän Munkkiniemi-nimistä tilaa RN:o 1:1172. Tarkka vuokra-alue on merkitty karttaliitteeseen.

Perittävä vuosivuokra sopimuksen alkaessa (vuoden 2023 syyskuun indeksillä 2311) on yhteensä 36 952,89 euroa (alv 0 %).

Vuokraukseen liittyvät sopimusehdot määritellään liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen ehtojen mukaisiksi.

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

Kimmo Isotalo, erityissuunnittelija, puhelin: 09 310 32342
kimmo.isotalo(a)hel.fi

Marjaana Risku, vs. liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 09 310 27989
marjaana.risku(a)hel.fi



14.11.2023

Asia/9

Liitteet

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1 | Hakemus 11.1.2023 |
| 2 | Tali Sport Center |
| 3 | Tali Sport Center Oy vuokra-alue |

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Liite 2

Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tali Sport Center Oy on hakenut Munkkiniemen kaupunginosassa osoitteessa Kutomokuja 4 sijaitsevan maa-alueen maanvuokrasopimuksen uusimista ja pidentämistä 31.12.2043 saakka. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta kannattaa vuokrasopimuksen uudistamista.

Liikuntalautakunta on aiemmin vuokrannut kyseisen maa-alueen Tali Sport Center Oy:lle 1.12.1992–31.12.2024 väliseksi ajanjaksoksi. Vuokra-alue sijaitsee Talin liikuntapuistossa.

Tali Sport Center Oy:n toiminnan keskiössä on vuokra-alueelle sijaitseva liikuntahalli. Rakennus toimii tällä hetkellä yksityisenä kuntosali- ja ryhmäliikuntakeskuksena. Halli on rakennettu monipuolisesti erilaiseen sisäliikuntaan soveltuvaksi liikuntaolosuhteeksi.

Talin Sport Centerin asianmukainen ylläpitäminen ja toiminnan turvaaminen takaavat osaltaan sisäliikuntaolosuhteiden säilymisen Länsi-Helsingissä. Edellä mainitut toimenpiteet auttavat kaupungin liikuntapolitiittisten tavoitteiden toteutumista.

Asemakaava

Alueella on voimassa 18.10.2022 lainvoiman saanut asemakaava numero 12724. Vuokrattava alue on rakennusala, jolle saa sijoittaa ur-



14.11.2023

Asia/9

heilurakennuksen (yu). Pysäköintialue on kaavassa LPA-1 -aluetta eli autopaikkojen korttelialuetta

Sisäinen vuokraus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kaupunkiympäristölautakunnalta (vuokratunnus Y3146-16 Talin liikuntahalli, Y3146-11 Talin liikuntapuisto) vuoden 2043 loppuun asti.

Vuokra-alue ja vuokran määrittely

Vuokran määrittelyssä noudatetaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan maa-alueiden vuokrauksesta päätettyjä yleisperiaatteita.

Vuokra-alue yhteensä noin 5 400 m². Alueella sijaitsevien rakennusten kerrosala on noin 2 190 kem². Lisäksi alueella sijaitsevan pysäköintialueen pinta-ala on noin 3 250 m². Loput alueesta on ylläpitoaluetta, josta ei peritä vuokraa.

Koko rakennusalaä käytetään liikuntatoimintaan, mutta koska tila on täysin kaupallisessa liikuntakäytössä, vuokrahintaa ei subventoida.

Perittävä vuosivuokra sopimuksen alkaessa (vuoden 2023 syyskuun indeksillä 2311) on yhteensä 36 952,89 euroa (alv 0 %).

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

- liikuntakäyttöön tarkoitettujen tilojen ala 2 190 m²
- pysäköintialueen koko noin 3 250 m²
- vuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta

Perittävän vuokran laskentakaavat:

Rakennusala 2 190 kem²

$2\,190\text{ kem}^2 \times 12\text{ €/kem}^2 \times 5\% \times 23,11 = 30\,366,54$ euroa vuodessa

Pysäköintialue:

$3\,250\text{ m}^2 \times 1\text{ €/m}^2 \times 5\% \times 23,11 = 3\,755,38$ euroa vuodessa

Yhteensä 34 121,92 euroa vuodessa.

Koko perittävä vuokra on 34 121,92 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusvuosivuokra on 1 476,50 euroa.

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



14.11.2023

perusvuosivuokra on 1 476,50 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.

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 taikka 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.

Vuokrasopimuksen valmistelun yhteydessä on arvioitu, sisältyykö vuokraukseen SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea. Julkisyhteisöjen toteuttamat taloudelliset transaktiot eivät anna taloudellista etua, eivätkä näin ollen ole valtiontukea, jos niissä noudatetaan tavanomaisia markkinaehtoja (Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01 kohta 74). Talin Sport Center Oy ei saa SEUT 107(1) mukaista valtiontukea, koska vuokrasopimuksen perusteella maksettava vuokra on markkinaehtojen mukainen.

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

Kimmo Isotalo, erityissuunnittelija, puhelin: 09 310 32342
kimmo.isotalo(a)hel.fi
Marjaana Risku, vs. liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 09 310 27989
marjaana.risku(a)hel.fi

Liitteet



14.11.2023

Asia/9

-
- | | |
|---|----------------------------------|
| 1 | Hakemus 11.1.2023 |
| 2 | Tali Sport Center |
| 3 | Tali Sport Center Oy vuokra-alue |

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-
aikalautakunta
Liite 2
Liite 3