



25.05.2020

Maankäyttöjohtaja

48 §

Määräaikaisen vuokranvapautuksen ja -alennuksen myöntämisen edellytykset yrityksille ja yhdistyksille sekä vuokrien määräaikaisen alentamisen myöntämistä koskevan toimivallan siirtäminen

HEL 2020-004632 T 00 01 00

Päätös

A

Maankäyttöjohtaja päätti koronaviruspandemiaan liittyvän poikkeustilanteen johdosta myönnettävien vuokranvapautusten ja -alennusten osalta noudatettavista edellytyksistä seuraavaa:

- Helsingin kaupunki voi myöntää tonttien ja muiden alueiden yritys- ja yhdistys vuokralaisille vapautuksen maanvuokran maksuvelvoitteesta kokonaan 3 kuukauden ajalta tiettyjen edellytysten täytyessä. Vapautuskuukaudet ovat lähtökohtaisesti vuoden 2020 huhti-, touko- ja kesäkuu.

- Vapautus koskee vuokralaisia, jotka käyttävät tontti tai muuta aluetta pääasiallisesti seuraavilla toimialoilla tai näihin toimialoihin välittömästi liittyviin tarkoituksiin: ravintolat, kahvilat ja muut vastaavat ruokapalvelut sekä näihin liittyvä tukkukauppa, taide-, musiikki- ja tapahtumatoiminta, ohjelma- ja juhlapalvelut, liike-elämän hautomo- ja kasvupalvelut ja muu uutta yrittäjyyttä edistävä toiminta, liikunta- ja terveyspalvelut (ei lääkärikeskukset ym.) sekä majoitus-, hotelli- ja matkailutoiminta.

- Vapautus koskee myös niitä Helsingin kaupungin maanvuokralaisia, jotka vuokraavat tontilla tai muulla alueella olevia tiloja edelleen pääasiallisesti edellä mainittuihin tarkoituksiin. Tällöin edellytyksenä kuitenkin on, että vuokralainen on itse myöntänyt näiden tilojen vuokralaisille vähintään maanvuokran vapautusta vastaavan vapautuksen tilojen vuokrasta.

- Myös muille kuin yllä tarkoitetuille Helsingin kaupungin maanvuokralaisille voidaan myöntää vapautus vuokran maksamisesta osin tai kokonaan, kuitenkin enintään 3 kuukauden ajalta, jos se on koronaviruspandemiasta johtuvista syistä erityisen perusteltua. Maksuvapautuksen myöntäminen edellyttää, että vuokralainen pystyy näyttämään, että kyseisellä tilanteella on ollut merkittävä vaikutus yrityksen tai yhdistyksen liikevaihtoon tai että sillä on ollut muu erityisen merkittävä negatiivinen vaikutus yrityksen tai yhdistyksen toimintaedellytyksiin.



25.05.2020

Maankäyttöjohtaja

- Maksuvapautusta tulee hakea erillisellä hakulomakkeella ja annettavien ohjeiden mukaisesti. Hakemus tulee jättää kaupungille viimeistään 31.5.2020, ellei hakemuksen jättämiselle myönnetä jatkoaikaa.
- Muutoin noudatetaan maanvuokrasta vapautumisen periaatteita koronaviruspandemian johdosta ja maanvuokrasopimuksen hallinnoinnista vastaavan palvelun päällikön oman palvelunsa osalta antamia tarkentavia ohjeita.

B

Maankäyttöjohtaja päätti siirtää Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 5 §:n 1 momentin 14 kohdan mukaista toimivaltaansa, jonka mukaan viranhaltija päättää myöntää alennuksen maanvuokraan määrääjäksi seuraavalla tavalla:

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden alueidenkäyttö ja -valvonta -yksikön alueidenkäyttö-tiimin päällikkö

- päättää palvelukokonaisuuden toimivaltaan kuuluvien vuokrausten osalta alennuksen myöntämisestä maanvuokraan määrääjäksi, kun alennuksen kokonaisarvo on enintään 200 000 euroa, 31.12.2021 saakka.

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tukkutori-yksikön päällikkö päättää

- tukkutorin toimivaltaan kuuluvien vuokrausten osalta alennuksen myöntämisestä maanvuokraan määrääjäksi, kun alennuksen kokonaisarvo on enintään 200 000 euroa, 31.12.2021 saakka.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimivaltaan kuuluvien vuokrausten osalta jo tehdyt päätökset toimivallan siirtämisestä säilyvät voimassa sellaisenaan.

Päätöksen perustelut

Määräaikaisen vuokranalennuksen tai -vapautuksen myöntämisen edellytykset

Meneillään oleva koronaviruspandemia on heikentänyt monien Helsingin kaupungin vuokraamilla tonteilla ja muilla alueilla toimivien yritysten, yhdistysten ja muiden vastaavien tahojen toimintaedellytyksiä. Elinkelpoisten yritysten, yhdistysten ja muiden vastaavien toimijoiden pidemmän tähtäimen taloudellisten toimintaedellytysten varmistamiseksi on perusteltua, että kaupungilla on maksulykkäysten lisäksi mahdollisuus myöntää tonttien sekä muiden alueiden yritysvuokralaisille myös vapautuksia maanvuokran maksuvelvoitteesta.



25.05.2020

Maankäyttöjohtaja

30.3.2020 voimaan tulleen majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetun lain väliaikaista muuttamista koskevan lain mukaan ravitsemisliike ja siihen kuuluvat sisä- ja ulkotilat on pidettävä suljettuna asiakkailta. Laki on voimassa 31.5.2020 saakka.

Toimintakielto muodostaa tämän toiminnan osalta ylivoimaisen esteen vuokralaisille, jotka harjoittavat laissa tarkoitettua toimintaa vuokratontilla tai muulla alueella. Muun yritystoiminnan osalta koronaviruksen aiheuttama tilanne on myös muuttanut olennaisesti erityisesti asiakaskäynteihin ja kokoontumiseen perustuvan yritystoiminnan harjoittamisen edellytyksiä. Vuokrasta vapautumista koskevien edellytysten täytyessä vallitsevien olosuhteiden voidaan katsoa poikkeavan olennaisesti siitä, mitä tonttia tai muuta aluetta vuokrattaessa on perustellusti voitu edellyttää. Näin ollen on syntynyt peruste muuttaa sopimuksen ehtoja määräaikaisesti vuokranmaksun osalta siten, että vuokrien maksamista koskeva ehto vastaa vallitsevia olosuhteita.

Ylivoimaisesta esteestä tai olennaisesta olosuhteiden muutoksesta johtuvan sopimusmuutoksen ja vuokranmaksusta vapautuksen osalta kyse ei ole yrittäjille tai muille toimijoille suunnatusta valtiontuesta tai muustakaan avustamisesta, vaan sopimusoikeudellisesta toimenpiteestä olosuhteiden muutostilanteessa. Sinänsä myös valtiontukisäännöksiin liittyy mahdollisuus tuen myöntämiseen vähämerkityksellistä eli ns. de minimis -tukea koskevan säännön perusteella (komission asetus 1407/2013). Enintään 200 000 euron tuki, joka myönnetään yritykselle kolmen peräkkäisen verovuoden kuluessa, on merkitykseltään niin vähäistä, ettei siitä tarvitse tehdä ennakoilmoitusta komissiolle.

Helsingin kaupunki on tehnyt selvityksen koronaviruksesta johtuvan tilanteen vaikutuksista eri yritystoimintoihin kaupungin omistamilla tontteilla ja muilla alueilla. Selvityksen perusteella kaupunki on katsonut, että vuokravapautusmahdollisuutta voidaan tarjota vuokralaisille, jotka käyttävät tonttia tai muuta aluetta pääasiallisesti seuraavilla toimialoilla tai näihin toimialoihin välittömästi liittyviin tarkoituksiin: ravintolat, kahvilat ja muut vastaavat ruokapalvelut sekä näihin liittyvä tukkukauppa, taide-, musiikki- ja tapahtumatoiminta, ohjelma- ja juhlapalvelut, liike-elämän hautomo- ja kasvupalvelut ja muu uutta yrittäjyyttä edistävä toiminta, liikunta- ja terveystalvelut (ei lääkärikeskukset ym.) sekä majoitus-, hotelli- ja matkailutoiminta.

Vapautusmahdollisuutta tarjotaan myös niille vuokralaisille, jotka vuokraavat tontilla tai muulla alueella olevia tiloja edelleen pääasiallisesti edellä mainittuihin tarkoituksiin edellyttäen, että vuokralainen on itse myöntänyt näiden tilojen vuokralaisille vähintään maanvuokran vapautusta vastaavan vapautuksen tilojen vuokrasta.



25.05.2020

Maankäyttöjohtaja

Myös muille kuin edellä mainittujen nimettyjen toimialojen vuokralaisille voidaan myöntää vapautus maanvuokran maksamisesta osin tai kokonaan, jos se on koronaviruspandemiasta johtuvista syistä erityisen perusteltua. Maksuvapautuksen myöntäminen edellyttää tällöin, että vuokralainen pystyy näyttämään, että kyseisellä tilanteella on ollut merkittävä vaikutus yrityksen tai yhdistyksen liikevaihtoon tai että sillä on ollut muu erityisen merkittävä negatiivinen vaikutus yrityksen tai yhdistyksen toimintaedellytyksiin. Vapautus myönnetään lähtökohtaisesti vuoden 2020 huhti-, touko- ja kesäkuun vuokrasta.

Maksuvapautusta tulee hakea erillisellä hakulomakkeella ja annettavien ohjeiden mukaisesti. Hakemus tulee jättää Helsingin kaupungille viimeistään 31.5.2020, ellei hakemuksen jättämiselle myönnetä jatkoaikaa. Kaupunki voi pidättäytyä maksuvapautuksen myöntämisestä osin tai kokonaan esimerkiksi, jos vuokralainen ei ole huolehtinut maanvuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden hoitamisesta, tai on ilmeistä, ettei koronaviruspandemialla ole vuokralaisen toiminnan kausiluonteisuudesta tai muusta syystä johtuen ollut merkittävää vaikutusta tontinvuokralaisen liiketoiminnan edellytyksiin.

Helsingin kaupungin koronavirus-koordinaatioryhmä on 16.4.2020 linjannut kaupungin tonteilta ja muilta alueilta perittävien maanvuokrien osalta, että vuokralaisille voidaan myöntää hakemuksesta vapautus vuokranmaksusta kolmeksi kuukaudeksi, mikäli vuokralaiset käyttävät tonttia tai muuta aluetta pääasiallisesti päätöksessä nimetyillä toimialoilla tai vuokraavat tontilla tai muulla alueella olevia tiloja pääasiallisesti päätöksessä mainittuihin tarkoituksiin. Vapautuskuukaudet ovat lähtökohtaisesti vuoden 2020 huhti-, touko- ja kesäkuu. Myös muille kuin edellä mainittujen nimettyjen toimialojen vuokralaisille voidaan päätöksen mukaan myöntää vapautus maanvuokran maksamisesta osin tai kokonaan, jos se on koronaviruspandemiasta johtuvista syistä erityisen perusteltua.

Vuokranmaksun määräaikaisen alennuksen myöntämistä koskeva toimivalta ja toimivallan siirtäminen eräiden palvelujen osalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 1 kohdan mukaan toimialalautakunta päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää, hinnoista, maksuista, vuokrasta ja korvauksista sekä vapautuksesta toimialalle kohdistettavan maksun, korvauksen ja muun saatavan suorittamisesta.

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 5 §:n 1 momentin 14 kohdan mukaan maankäyttöjohtaja päättää tai hyväksyy perusteet ja



25.05.2020

Maankäyttöjohtaja

rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää, myöntää alennuksen maanvuokraan määrääjäksi.

Kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään 15.5.2018 (244 §) siirtänyt toimivaltaansa päättää hinnoista, maksuista, vuokrasta ja korvauksista sekä vapautuksesta toimialalle kohdistettavan maksun, korvauksen ja muun saatavan suorittamisesta maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden tontit-yksikön päällikölle siten, että tontit-yksikön päällikkö päättää maanvuokrasopimuksen perusteella maksettavan maanvuokramaksun määräaikaisesta keskeyttämisestä euro-määräisistä toimivaltarajoista riippumatta enintään kuuden kuukauden ajaksi kerrallaan silloin, kun keskeytys on tarpeen tontin vuokralaisesta riippumattoman perustellun syyn vuoksi.

Maankäyttöjohtaja on päätöksellään 2.6.2017 (9 §) siirtänyt toimivaltaansa päättää maanvuokrien määräaikaisista alennuksista siten, että maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden tontit-yksikön päällikkö on toimivaltainen päättämään maanvuokraan myönnettävästä alennuksesta määrääjäksi, kun alennuksen kokonaisarvo on enintään 200 000 euroa.

Kaupunkiympäristölautakunta on 15.5.2018 (251 §) siirtänyt hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 6 kohdan mukaista toimivaltaansa hallintaoikeutensa puitteissa maa-alueiden, tilojen ja laitteiden vuokralle antamisesta sekä muusta käyttöön luovuttamisesta kerrallaan enintään 10 vuoden ajaksi samoin kuin toistaiseksi, jos vuokrasuhde on sovittu päättyväksi enintään kuuden kuukauden kuluttua irtisanomisesta, kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden alueidenkäyttö-tiimin päällikölle päätöksestä ilmenevin osin. Tästä syystä on tarkoituksenmukaista, että nykyisessä poikkeustilanteessa palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden toimivaltaan kuuluvien vuokrausten osalta vuokranalennusta ja -vapautusta koskeva toimivalta siirretään palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden alueidenkäyttö ja -valvonta -yksikön alueidenkäyttö-tiimin päällikölle.

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.9.2018 (421 §) siirtänyt hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 6 kohdan mukaista toimivaltaansa hallintaoikeutensa puitteissa maa-alueiden, tilojen ja laitteiden vuokralle antamisesta sekä muusta käyttöön luovuttamisesta kerrallaan enintään 10 vuoden ajaksi samoin kuin toistaiseksi, jos vuokrasuhde on sovittu päättyväksi enintään kuuden kuukauden kuluttua irtisanomisesta, kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden tukkutori-yksikön päällikölle 1.6.2018 alkaen päätöksestä ilmenevin osin. Tästä syystä on tarkoituksenmukaista, että nykyisessä poikkeustilanteessa palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden toimival-



25.05.2020

Maankäyttöjohtaja

taan kuuluvien vuokrausten osalta vuokranalennusta ja -vapautusta koskeva toimivalta siirretään tukkutori-yksikön toimivaltaan kuuluvien vuokrausten osalta rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden tukkutori- yksikön päällikölle.

Koronaviruksen aiheuttaman poikkeustilanteen laajuuden vuoksi on tarkoituksenmukaista, että päätöksenteko poikkeustilanteesta johtuvista vuokranalennuksista ja -vapautuksista tapahtuu toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisella tasolla.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 5 §:n 1 momentin 14 kohdan mukaan maankäyttöjohtaja päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää, myöntää alennuksen maanvuokraan määrääjäksi.

Lisätiedot

Katriina Pönkä, lakimies, puhelin: 310 22765
katriina.ponka(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöskohdasta B

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta