

**17 §****Maanvuokrasta vapautuminen**

HEL 2020-007903 T 02 06 07

Päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikkö päätti myöntää vuokralaiselle Korkeasaaren eläintarhan säätiö, Y-tunnus 2864471-3, vuokraustunnukset Y1119-2 ja Y1119-1, maksuvapautuksen maanvuokrasta ajalle 1.4. - 30.6.2020 summaltaan yhteensä 38 498,66 euroa.

Päätöksen perustelut

Kaupungin toimielinten päätökset maanvuokrasta vapautumisesta ja vapautumisen edellytykset

Helsingin kaupungin korona-koordinaatiotyöryhmä linjasi 16.4.2020, että kaupunki voi myöntää yritys- ja vastaavien tonttien vuokralaisilleen vapautuksen maanvuokran maksuvelvoitteesta työryhmän päätöksen liitteenä olevasta muistiosta ilmenevin periaattein. Myös Helsingin kaupungin maankäyttöjohtaja päätti 25.5.2020 (48 §) koronavirusepidemiaan liittyvän poikkeustilanteen johdosta myönnettävistä vuokravapautuksista ja -alennuksista. Maksuvapautuksilla pyritään tukemaan elinvoimaisten yritysten selviytymistä korona-epidemian aiheuttamista vuokralaisista riippumattomista taloudellisista ongelmista sekä estämään Helsingin vuokratonteilla toimivien yritysten ajautuminen kassakriisiin.

Edellä mainittujen päätösten mukaan jäljempänä mainituissa kohdissa 1, 2 tai 3 mainitun vapautusperusteen täyttyessä maanvuokralainen vapautetaan kokonaan vuokranmaksuvelvoitteista kolmen kuukauden ajalta, tai tätä lyhyemmältä ajalta. Vapautuskuukaudet ovat lähtökohdaisesti huhti-, touko- ja kesäkuu.

Vapautusperusteet ovat seuraavat:

1. Vapautus koskee maanvuokralaisia, jotka käyttävät tonttia tai siihen verrattavaa maa-aluetta ja/tai sillä olevaa rakennusta pääasiallisesti seuraavilla toimialoilla tai näihin toimialoihin välittömästi liittyviin tarkoituksiin:

- Ravintolat, kahvilat ja muut vastaavat ruokapalvelut sekä näihin liittyvä tukkukauppa



25.02.2021

- Taide-, musiikki- ja tapahtumatoiminta sekä ohjelma- ja juhlapalvelut
- Liike-elämän hautomo-, kasvupalvelut ja muu uutta yrittäjyyttä edistävä toiminta
- Liikunta- ja terveystalvelut (ei lääkärikeskukset ym.)
- Majoitus-, hotelli- ja matkailutoiminta

2. Vapautus koskee myös niitä maanvuokralaisia, jotka vuokraavat tontilla tai muulla siihen verrattavalla maa-alueella olevia tiloja pääasiallisesti edellä mainittuihin tarkoituksiin. Tällöin edellytyksenä kuitenkin on, että maanvuokralainen on itse myöntänyt näiden tilojen huoneenvuokralaisilleen vähintään maanvuokran vapautusta vastaavan vapautuksen tilojen vuokrasta.

3. Myös muille kuin yllä kohdissa 1 ja 2 tarkoitettujen toimialojen yritystonttien vuokralaisille voidaan myöntää vapautus maanvuokran maksamisesta osin tai kokonaan, kuitenkin enintään 3 kuukauden ajalta, jos se on korona-epidemiasta johtuvista syistä erityisen perusteltua. Maksuvapautuksen myöntäminen edellyttää, että maanvuokralainen pystyy näyttämään, että tilanteella on ollut merkittävä vaikutus yrityksen liikevaihtoon tai, että sillä on ollut muu erityisen merkittävä negatiivinen vaikutus yrityksen toimintaedellytyksiin.

Hakemus maanvuokrasta vapautumiseksi on tullut jättää kaupungille viimeistään 31.5.2020, ellei hakemuksen jättämiselle ole myönnetty jatkoaikaa.

Vuokralaisen toimittaman hakemuksen, lisäselvitysten ja asian valmistelijan tekemien selvitysten perusteella voidaan katsoa Korkeasaaren eläintarhan säätiön täyttävän edellä mainitun kohdan 1 mukaisen vapautusperusteen edellytykset. Tonttia, siihen verrattavaa maa-aluetta ja/tai sillä olevaa rakennusta käytetään pääasiallisesti matkailutoimintatarkoitukseen.

Sopimusoikeudelliset toimenpiteet ja valtioneuvoston päätökset

Ravintola-alalla lainsäädäntöön perustuvat rajoitukset ovat muodostaneet ylivoimaisen esteen maanvuokralaisille. Koronaviruksen aiheuttama tilanne on muuttanut olennaisesti myös erityisesti asiakaskäynteihin ja kokoontumiseen perustuvan yritystoiminnan harjoittamisen edellytyksiä. Helsingin kaupunki on tehnyt selvityksen koronaviruksesta johtuvan tilanteen vaikutuksista eri yritystoimintoihin.

Edellä yksilöityjen vapautusperusteiden täytyessä vallitsevien olosuhteiden voidaan katsoa poikkeavan olennaisesti siitä, mitä tonttia tai muuta aluetta vuokrattaessa on perustellusti voitu edellyttää. Näin ollen



25.02.2021

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 lähtökohtaisesti ole yrittäjille tai muille toimijoille suunnatusta valtiontuesta tai muustakaan avustamisesta, vaan sopimusoikeudellisesta toimenpiteestä olosuhteiden muutostilanteessa.

Myös valtiontukisäännöksiin liittyy mahdollisuus tuen myöntämiseen vähämerkityksellistä eli ns. de minimis -tukea koskevan säännön perusteella. Enintään 200 000 euron tuki, joka myönnetään yritykselle kolmen peräkkäisen verovuoden kuluessa, on merkitykseltään niin vähäistä, ettei siitä tarvitse tehdä ennakoilmoitusta komissiolle. Siten tämän päätöksen mukainen tuki, joka on määrältään 38 498,66 euroa, myönnetään myös vähämerkityksisenä eli ns. de minimis -tukena. Tuen myöntämisessä noudatetaan Komission asetusta (EU) N:o 1407/2013, annettu 18 päivänä joulukuuta 2013, perustamissopimuksen 107 ja 108 artiklan soveltamisesta vähämerkityksiseen tukeen. (Julkaistu EUVL nro L 352, 24.12.2013)

Tontin vuokralainen on huolehtinut maanvuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden hoitamisesta. Asiassa ei ole ilmennyt syitä olla myöntämättä vapautusta.

Kaupunki pidättää oikeuden periä maksusta vapautetut maanvuokrat viivästyskorkoineen, mikäli maanvuokralaisen tai tämän lukuun toimineen tahon antamat tiedot osoittautuisivat vastaisuudessa virheellisiksi. Kaupunki ei vastaa mistään mahdollisista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, kuten esimerkiksi mahdollisten muiden tukien menetyksistä tai kaupungin tai muiden toimijoiden suorittamasta mahdollisesta tukien takaisinperinnöistä, joita tästä maksuvapautuspäätöksestä tai siitä aiheutuvista taikka seuraavista toimenpiteistä voi vuokralaiselle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutua.

Toimivalta

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



25.02.2021

ajaksi kerrallaan silloin, kun keskeytys on tarpeen tontin vuokralaisesta riippumattoman perustellun syyn vuoksi.

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

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikkö on siten toimivaltainen päättämään maksuvapautuksesta.

Lisätiedot

Elena Lukkarinen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 28998

[elena.lukkarinen\(a\)hel.fi](mailto:elena.lukkarinen(a)hel.fi)

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332

[anne.nahi\(a\)hel.fi](mailto:anne.nahi(a)hel.fi)

Liitteet

1 Maankäyttöjohtajan päätös 25.5.2020 § 48

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Maanvuokralaskutus

Maanvuokrausjärjestelmä

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 17 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimustajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



25.02.2021

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

7 (7)

25.02.2021

Peter Haaparinne
va. yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 25.02.2021.

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566