



10.10.2023

Asia/13

## § 149

### Maa-alueen vuokraaminen Helsingfors Segelklubb ry:lle Vattunokan venesataman alueelta

HEL 2023-011819 T 10 01 01 03

#### Päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti vuokrata Helsingin kaupungin 31. kaupunginosassa (Lauttasaari) sijaitsevan, karttaliitteeseen merkityn noin 49 020 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen, joka on osa kiinteistöä 91-414-1-276, Helsingfors Segelklubb ry:lle veneily- ja venesatamatoimintaa varten.

Vuokra-aika alkaa 1.1.2024 ja päättyy 31.12.2043 ilman erillistä irtisanomista.

Vuosivuokrana vuokrauksen alkaessa peritään 100 460,54 euroa/vuosi.

Vuokraukseen liittyvät sopimusehdot määritellään liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen ehtojen mukaisesti.

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

liikuntajohtaja  
Tarja Loikkanen

#### Lisätiedot

Stefan Fröberg, ulkoilupalvelupäällikkö, puhelin: 09 310 87901  
stefan.froberg(a)hel.fi  
Ari Maunula, yksikön päällikkö, puhelin: 310 87809  
ari.maunula(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hakemus 13.9.2023
- 2 Helsingfors Segelklubb ry
- 3 HSK Vattunokka 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

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle on saapunut 13.9.2023 päivätty Helsingfors Segelklubb ry:n hakemus. Hakemus koskee Lautasaaressa sijaitsevan vuokrasopimuksen uusimista. Alueen nykyinen vuokrasopimus päättyy 31.12.2023.

Helsingfors Segelklubb ry on perustettu vuonna 1899. Nykyisessä sijainnissa, Lautasaaren Vattunokan venesatamassa kerho on toiminut vuodesta 1959 asti kaupungin vuokralaisena, itse omistamissaan sekä kaupungilta vuokratuissa laitureissa. Yhdistykseen kuuluu noin 1 600 jäsentä sekä noin 600 rekisteröitynyttä venettä. Tällä hetkellä satamassa on noin 400 venepaikkaa. Kaupungin ja kerhon yhteistyö on toiminut moitteettomasti. Kerho on erittäin aktiivinen ja heillä on laajaa purjehdusopetukseen liittyvää junioritoimintaa.

## Asemakaava

Alueella on voimassa 5.5.2020 lainvoiman saanut asemakaava nro 10715, jossa vuokrattava alue on venesatama-alue (VL).

## Sisäinen vuokraus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kaupunkiympäristölautakunnalta (vuokratunnus Y3131-12) vuoden 2043 loppuun asti.

## Vuokra-alue ja vuokran määrittely

Perittävä vuosivuokra sopimuksen alkaessa (vuoden 2023 heinäkuun indeksillä 2312) on yhteensä 100 460,54 euroa (alv 0%).

Liikuntakäyttöön tarkoitettujen tilojen osalta maan pääoma-arvona pidetään virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 12,00 euron kerrosneliömetrihintaa ja ravintolatilalta 45,12 euron kerrosneliömetrihintaa. Kenttäalueen osalta ympärivuoro-



tisessa käytössä olevasta alueesta 2,00 euron ja talvi- tai kesäkaudella käytössä olevasta alueesta 1,00 euron neliömetrihintaa. Vuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta. Vuokrasta peritään liikuntakäyttöön tarkoitettujen tilojen osalta 50 %.

Vuokrattava alue on 49 020 m<sup>2</sup>.

Rakennukset ja rakennelmat: 1 916 kem<sup>2</sup>

Ympärivuotinen käyttö: 21 250 m<sup>2</sup>

Talvisäilytysalue: 9 100 m<sup>2</sup>

Vaikeammin hyödynnettävästä alueesta ei peritä vuokraa.

Perittävän vuokran laskentakaavat:

Rakennukset:

Ravintola

$538 \text{ kem}^2 \times 45,21 \text{ €/kem}^2 \times 5 \% \times 23,12 = 28 117,36 \text{ euroa}$

Muut rakennukset ja rakennelmat:

$1 378 \text{ kem}^2 \times 12 \text{ €/kem}^2 \times 5 \% \times 23,12 \times 50 \% = 9 557,81 \text{ e}$

Rakennukset yhteensä: 37 675,17 euroa

Kenttäalueen vuokra:

Ympärivuotinen käyttö:

$21 250 \text{ m}^2 \times 2 \text{ e/m}^2 \times 5 \% \times 23,12 = 49 130 \text{ e}$

Talvitelakointi:

$9 100 \text{ m}^2 \times 1 \text{ e/m}^2 \times 5 \% \times 23,12 = 10 519,60 \text{ e}$

Terassialueesta perittävä korvaus on 3 135,77 euroa vuodessa.

Muu maa-alue yhteensä 62 785,37 euroa

Perittävä vuosivuokra sopimuksen alkaessa (vuoden 2023 heinäkuun indeksillä 2312) on yhteensä 100 460,54 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusvuosivuokra on 4 714,24 euroa.

Tammikuun 1. päivästä 2025 lukien perittävä vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951=100 siten, että perusvuosivuokra on 4 345,18 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.



Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.

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 tai 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.

Esitetty vuokrasopimus Helsingin kaupungin ja Helsingfors Segelklubb ry:n välillä sisältää vuokratukea. Vuokra-alueita käytetään pääsääntöisesti veneilytoimintaan. Vuokra-alueen pääasiallisia käyttäjiä ovat paikalliset asukkaat, mutta kilpailuihin saapuu osallistujia ja katsojia myös muualta Suomesta ja EU-maista. Muualta saapuvat osallistujat ja katsojat eivät muodosta vuokra-alueen pääasiallista käyttäjäkuntaa, vaan kyse on ennemminkin kertaluonteisista vierailuista. Muualta saapuvia osallistujia on siis vähän, eikä vuokratuen voida näin ollen katsoa vaikuttavan rajat ylittäviin investointeihin tai sijoittautumisen edellytyksiin kuin enintään marginaalisesti. Maanvuokrasopimukseen sisältyvä vuokratuki ei siis ole SEUT 107(1) mukaista valtiontukea, koska kyse on urheilutilasta, joka palvelee ensisijaisesti paikallisia asukkaita ja joka ei todennäköisesti houkuttele asiakkaita tai investointeja muista EU:n jäsenvaltioista. Toimenpide ei näin ollen ole omiaan vaikuttamaan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan (Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01 kohta 197).

## 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

liikuntajohtaja  
Tarja Loikkanen



10.10.2023

Lisätiedot

Stefan Fröberg, ulkoilupalvelupäällikkö, puhelin: 09 310 87901  
stefan.froberg(a)hel.fi  
Ari Maunula, yksikön päällikkö, puhelin: 310 87809  
ari.maunula(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus 13.9.2023
- 2 Helsingfors Segelklubb ry
- 3 HSK Vattunokka vuokra-alue

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

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