

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.
helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnalle

OIKAISUVAATIMUS PÄÄTÖKSESTÄ HEL 2021-006532 T 10 01 01 02

Päätös: Maanvuokrasopimuksen muuttaminen sekä lisävuokran periminen luvattomasta käytöstä.

Päätöksen tekijä

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit yksikön päällikkö. Päätöstä on yritystonttitiimissä valmistellut kiinteistölakimies

Oikaisun hakija ja tämän yhteistiedot

Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsu (Hietsun paviljonki) (2567337–5). Jatkossa Hietsun paviljonki, Koy ja vuokralainen.

Hiekkarannantie 9, 00100, Helsinki 10

Yhteishenkilönä ja asiamiehenä toimii toiminnanjohtaja

Puh: info@hietsunpaviljonki.fi

Päätöksen tiedoksi saanti

Päätös tehty 02.06.2021. Päätös on saantitodistuksella tiedoksi saatu **16.6.2021**. Viimeinen oikaisuvaatimuspäivä on **1.7.2021**.

Tekijän oikeus oikaisuvaatimukseen

Tekijä on asianosainen, johon päätös on kohdistettu ja jonka oikeuteen, velvollisuuteen ja etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

OIKASTAVAT KOHDAT 1, 2 ja 3.

Oikaistavat kohdat 1) ja 2) päätöksessä sekä 3) päätös lähtökohtaisesta kahvilatoiminnan kiellosta

Oikaisua haetaan **1)** päätöksessä esitettyyn konttikesäkahvilatoiminnan aiheuttaman **lisävuokran määrään** ja sen epäyhdenvertaisiin ja virheellisiin **määrittelyperusteisiin** sekä **2)** päätöksessä **takautuvasti** kesäkonttikahvilan takia perittyyn **lisävuokran määrään ja perusteisiin**.

Lisäksi **3)** oikaisuvaatimuksen esittäjä pyytää lautakunnalta varsinaisena vuokranantajana päätöstä alkuperäisessä vuokrasopimuksessa lisäehtona §19 esitettyyn kieltoon sijoittaa rakennukseen **”ravintolaa tai muuta ammattimaista tai toimiluvanvaraista ravitsemustoimintaa.”**

Hietsun paviljongin rakennuksessa on toiminut perinteisesti 1950-luvulta asti kesäkahvikahvila, ja Hietsun paviljongin ostaneen maanvuokralaisen katsannosta kahvilan kiellolle rakennuksessa ei ole mitään perusteita. Kielto kohtelee Hietsun paviljongia epäyhdenvertaisesti verrattuna muiden yhdistysten ja yritysten vuokrasopimukseen ja estää talon kehittämisen kylä- ja kulttuuritalona.

Kaupungin tonttitiimi on päätöksellään (26.5.2021) korjannut alkuperäisessä vuokrasopimuksessa virheellisesti tehdyn vuokra-alueen rajauksen. Lähtökohtainen kahvila- ja ravintolatoiminnan kiello on vastaavanlainen virheellinen vaatimus alkuperäisessä vuokrasopimuksessa, joka tulisi korjata.

Oikaistava kohta 1. Kesäkonttikahvilasta perittävä lisävuokran määrä ja perusteet

Päätöksessä vuokralaiselle on annettu oikeus alivuokrata vuokra-alueelta kesäkaudeksi kesäkonttiravintolaa ja sen terasseja ja käyttää konttiravintolan sääsuojattuna alueena rakennuksen aulatilaa. Tästä vuokralaiselta peritään **3091,1** euron lisävuokra.

Kohdan 1 ensisijainen oikaisuvaatimus

Vuokralainen on hakenut ja saanut kesäkahvilalle toimiluvan kaupungilta ja katsoo, että kyse on samasta talon kunnostukseen ja ylläpitoon liittyvästä jälleen vuokraamisen rahoitusjärjestelmästä, jota kaupunki vaati vuokralaiselta myydessään talon tälle.

Vuokralainen ei ole luovuttanut mitään osaa hallinnoimastaan alueesta toiselle toimijalle alivuokrauksella vaan antanut korvausta vastaan kahvilayrittäjän toimia konttikahvilalle ja terasseille saadulla toimilupa-alueella.

Vuokralainen myös katsoo, että päätöksessä esitetty kesäkonttikahvilasta perittävä lisävuokran määrä ei ole yhdenvertainen kaupungin muilta yhdistyksiltä ja yleishyödyllisiltä toimijoilta perimään vuokraan. Päätöksessä on virheellisesti tulkittu talon rahoitusjärjestelyihin ja elävöittämissuunnitelmaan kuuluneen kesäkahvilan muuttaneen talon käyttötarkoitusta ja vuokralaisen luonnetta yleishyödyllisenä voittoa tavoittamana kiinteistöosakeyhtiönä, joka ei jaa voittoa omistajilleen vaan käyttää kaikki tulonsa kansalaiskäyttöön tarkoitetun talon kunnostamiseen ja ylläpitoon.

Kesäkahvilan pitäminen on täysin normaalia kylätaloissa ja kulttuuritiloissa ja perustunut myös Hietsun paviljongilla kylätaloa käyttävien kaupunkilaisten toiveisiin. Kahvilalle on haettu viiden vuoden toimilupa kaupungilta, ja sen jälleen vuokraus on perustunut samaan jälleen vuokraustoimintaan, jonka kaupunki itse hyväksyi tapana huolehtia rakennuksen myymisen ehtona vaatimastaan talon kunnostus- ja ylläpitokulujen rahoitusjärjestelmästä.

Ensisijaisesti vuokralainen ei siis näe lisävuokralle aiheitta vaan katsoo päätöksen toimivan kaupungin yleistä etua vastaan hankaloittamalla kylätalon kunnossapitoa ja siellä harjoitettavaa yleishyödyllistä asukasosallisuus- ja kulttuuritarjontaa. Lisäksi kaupungin omassa kulttuuristrategiassa 2012–2017 viitataan kaupungin linjaukseen, että kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennuksien pääomavuokralle voidaan olla jopa asettamatta lainkaan tuottotavoitetta. Hietsun paviljongin ostoon ja sen maavuokrasopimukseen sisältyi kulttuurihistoriallisesti arvokkaan vanhan rakennuksen säästäminen ja mittavat vuokralaisen tekemät kunnostustyöt. Nyt kuitenkin sen kesäkahvilan osalta tontit-yksikkö haluaisi periä paviljongilta lisävuokraa, joka on jopa suurempi (ks. seuraava kappale), kun alueella toimivien yksityiseen voitontavoiteluun perustuvien elinkeinoharjoittajien vuokrat. Vastaava lisävuokraa ei myöskään peritä muilta kaupungin vuokralaisina olevilta yhdistyksiltä, jotka maksavat lähtökohtaisesti alemmaa maanvuokraa kuin Hietsun paviljongin ja alivuokraavat aluetta yksityisille ravintola- ja kahvilatoimijoille. (ks. laajemmat perustelut.)

Toissijaisesti vuokralainen katsoo, että vaikka lautakunta tulkitsisi, että paviljongin yhteydessä toimivasta kesäkonttikahvilasta ja sen käyttämistä terasseista olisi perittävä **lisävuokraa**, olisi lisävuokra perittävä edes johdonmukaisesti soveltamalla kaupungin yksityiselle kahvila- ja ravintolatoiminnalle alueelle määrittämää laskentakaavaa. Nyt tehdyssä päätöksessä tätä kaavaa ($900 \text{ e/k-m}^2 \times 35 \text{ m}^2 \times \text{tuottotavoite } 5 \% \times 80 \% \times 3/12$) on epäjohdonmukaisesti sovellettu ainoastaan 35 m^2 suuruiseen kahvilakonttiin. Sen sijaan päätöksessä **terassialueet** (25 m^2 ja 101 m^2) on laskettu soveltamalla kaupungin yleisiin tiloihin rakennettavien terassien hinnoittelua. Yleisiin tiloihin sijoitettavien terassien

hinnoittelu ei ole tarkoitettu sovellettavaksi maanvuokra-alueisiin eikä näin ole tehty missään muualla.

Tontit-yksikön kanssa käydyissä uusissa maanvuokraneuvotteluissa vuokralainen olisi ollut lopulta suostuvainen kyseisen maanvuokran tuottokaavan yhdenmukaiseen soveltamiseen sekä kylätalossa että sen maanvuokra-alueella harjoitettavaan kahvilatoimintaan, vaikka ei pitänytkaan lisävuokran perimistä ensisijaisesti tarpeellisena ottaen huomioon Hietsun paviljongin voittoa tavoittelemattoman yleishyödyllisen luonteen.

Vuokralainen ei voi olla kuitenkaan pyytämättä oikaisua laskelmaan, joka on periaatteiltaan ristiriitainen ja jota kaupunki ei sovelle muissa tapauksissa. Laskelmaa olisi siis vähintään oikaistava niin, että samaa kaavaa ($900 \text{ e/k-m}^2 \times 35 \text{ m}^2 + 25 \text{ m}^2 + 101 \text{ m}^2 \times \text{tuottotavoite } 5 \% \times 80 \% \times 3/12$) käytettäisiin johdonmukaisesti kaikesta alueella harjoitettavasta kahvilatoiminnasta. Huomautettakoon, että kaupunki hakee nyt samalle alueelle saunayrittäjää, jonka osalta kahvila- ja ravintolatoimintaan käytettävien tilojen vuokra seuraa tätä kaavaa eikä sovelle mahdollisiin terasseihin erillistä yleisten alueiden terassihinnoittelua.

Tällä yhdenmukaisemmalla ja yhdenvertaisemmalla kokonaishinnoittelulla kesäkonttikahvilan ja terrassien tuoma lisämaksu maanvuokraan olisi kesäkaudelta (1.6.–31.8.) **1449 euroa**, eikä päätöksessä virheellisesti laskettu **3091,03 euroa**.

Oikaistava kohta 2. Takautuvasti perittävä lisävuokra ja sen määrä

Päätöksessä esitetään myös, että vuokralainen on velvollinen maksamaan yhteensä 1443 euron summan takautuvaa lisävuokraa vuosina 2019 ja 2020 harjoitetusta kesäkonttikahvilatoiminnasta.

Päätös peritää takautuvasti lisävuokraa perustuu virheelliseen väittämään alueen luvattomasta käytöstä kesäkahvilatoimintaan. Vuokralainen kiistää luvattoman käytön sillä vuokralainen on ollut avoimesti ja suoraan kaupungin viranomaisten kanssa asiasta yhteydessä ja toiminut heidän ohjeistuksensa mukaisesti.

Vuokralainen on ollut tietoinen vuokrasopimuksen lisäehtona §19 olevasta kiellosta sijoittaa ravintolatoimintaa rakennukseen. Tämän takia taloon ei ole rakennettu kunnollista ravintolakeittiötä. Talon käyttäjät ja kaupunkilaiset ovat kuitenkin ihmetelleet kahvilan puuttumista kylätalon yhteydessä. Samalla Helsingin kaupunki on alkanut suosia kaupungin elävöittämistä helpottamalla pop-up myyntipisteiden ja pienten kahviloiden pystyttämistä.

Tässä tilanteessa Hietsun paviljonki alkoi syksyllä 2018 tiedustella kaupungilta mahdollisuutta harjoittaa pienimuotoista kesäkahvilatoimintaa pihallaan talveksi pois siirrettävästä konttikahvilasta. Kioski- ja kahvilatoiminnasta alueella oli ilmoitettu vastaavan jonka sijaisen toiminut neuvoi paviljongin hallituksen puheenjohtajaa olemaan edelleen yhteydessä asiasta Helsingin kaupungilta . Tämän kanssa asiasta käytiin keskustelua puhelimitse ja sähköpostitse 22 ja 24.10.2018.

ohjeisti Hietsun paviljonkia hakemaan toimilupaa kesäkahvila/kioskille rakennusvalvonnasta, joka viimekädessä päättää myyntipisteen sijoitusluvasta ja asiakaspaikoista. Asiasta neuvoteltiin Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan kanssa, joka antoi 29.1.2019 kesäkahvilalle ja kevytrakenteiselle terassille toimiluvan 5 vuoden määräajaksi. Konttikesäkahvila ja terassi toteutettiin juuri kevytrakenteisina ja talveksi poissiirrettävinä, koska vuokrasopimus kielsi ravintolatoiminnan sijoittamisen itse rakennukseen. Kaupungin viranomaiset eivät ohjeistaneet paviljonki olemaan vielä erikseen yhteydessä tontit-yksikön yritystonttitiimiin, jota ei ole edes mainittu vuokrasopimuksessa vuokranantajana tai tämän edustajana. Vuokranantajana sopimuksessa on Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta. Tontit-tiimi kuitenkin katsoo, että paviljongin olisi pitänyt osata olla ensisijaisesti juuri yritystonttitiimin yhteydessä. Kaupunki ei voi kuitenkaan syyttää vuokralaista luvattomasta käytöstä, jos tämä on erityisesti kysynyt kaupungilta ohjeita miten asian kanssa toimia sekä lupaa kesäkahvilalle ja kaupungin omat viranomaiset eivät ole kyenneet ohjeistamaan vuokralaista oikealla tavalla. Jos yritystonttitiimi on saanut tiedon asiasta vasta loppukesästä 2020 johtuu se kaupungin hallinnon tiedonkulun ongelmista, varsinkin kun tieto asiasta on lopulta tullut ulkoilupalveluista, joihin paviljonki oli alun perin heti 2018 ollut asiasta yhteydessä ja toiminut sieltä saamansa ohjeistusten mukaisesti.

Nyt päätöksessä esitetty takautuva vuokra on määrätty yksipuolisesti sanelemalla ja ilman, että vuokralainen on edes saanut tutustua yksityisen konsulttiyritys GEM Valuation Oy:n tekemään markkina-arvioon, jonka perustalta takautuva vuokra on määrätty. Arviosta on annettu vuokralaiselle vain viimeinen yhteenveto sivu, johon kiinteistötunnus oli virheellisesti kopioitu täysin toisesta Herttoniemenrantaan sijoittuvasta määräalasta. Kyse onkin ollut Herttoniemen rantaan täysin kahvila- ja ravintolakäyttöön suunnatun uudisrakennuksen rakennusoikeuden arviosta, jonka suhteen yritystonttitiimi on kuitenkin päätenyt itse vuokran määrittämisessä paviljongin kesäkonttikahvilaa alhaisempaan arvioon huolimatta paikan tiheämmästä asutuksesta. Itse arviossa ei ole otettu mitään paviljongin

tai sen kesäkonttikahvilan erityispiirteitä huomioon eikä väitetystä markkina-arviovertailusta huolimatta olla tehty vertailuja vastaavanlaisiin kohteisiin. Vuokralainen katsoo, että kun tämä veloitetaan maksamaan takautuvasti lisävuokraa, olisi vuokralaisen vähintään saatava koko selvitys lisävuokran perusteista nähtäväkseen ja mahdollisuus vastata sen puutteisiin.

Takautuvaa lisävuokraa ollaan vaatimassa myös koronavuodelta 2020, jolloin juuri kahvila ja vuokraustoiminnan tuottoarvo on ollut lähes negatiivinen rajoitusten tähden eikä takautuvan vuokran määrää voi näin mitenkään pitää oikeudenmukaisena. Vuokralaisen itse tilaamassa kiinteistöarviossa korona keväänä 2020, arvioitsija katsoi, ettei markkina-arviota voitu tehdä vastaavien tilojen puuttumisen tähden ja vastaavasti korona aikana rakennuksen tuottoarvio lähestyi nollaa. GEM Valuation Oy taas ilmoitti arvionsa perustuvan rakennusoikeuden markkina-arvioon, mutta arviosta ei käy ilmi mitkä ovat olleet markkina-arviossa käytetyt todelliset vertaiskohteet. Lisäksi GEM Valuation Oy:n tekemä rakennusoikeuden arvio koskee uudisrakennusta, jota tontille ei voi pystyttää eikä suinkaan vanhan kunnostettavan pukusuojan kylkeen tuotua talveksi poissirrettävää kesäkonttikahvilaa.

Ensisijaisesti vuokralainen pyytää siis takautuvasti perittävästä lisävuokrasta luopumista.

Toissijaisesti jos lautakunta katsoo, että takautuva lisävuokra on kuitenkin perittävä, olisi sekin määritettävä yhdenmukaisesti käyttämällä konttikahvilasta esitettyä laskentakaavaa myös terasseihin. Tällöin yhdenmukaisempi lisävuokra olisi vuodelta 2019 (900 e/k-m² x 35 m² + 25 x tuottotavoite 5 % x 80 % x 3/12) **540** euroa esitetyn **865,80** euron sijaan ja vuodelta 2020 **360** euroa esitetyn **577,20** euron sijaan. Tosin on edelleen kyseenalaista, onko vuoden 2020 heinäkuulta ja elokuulta, jolloin korona rajoitukset olivat edelleen asiakasmäärien osalta voimassa, oikeudenmukaista periä takautuvasti normaalin ajan tuotto-odotusten mukaista vuokraa.

3) **Lautakunnan kanta kahvilatoiminnan harjoittamiseen kylätalossa**

Koska juuri vuokrasopimuksessa lisäehtona §19 oleva lähtökohtainen kielto sijoittaa rakennukseen *”ravintolaa tai muuta ammattimaista tai toimiluvanvaraista ravitsemustoimintaa”* on aiheuttanut erilaisia tulkintoja sekä kaupungin eri viranomaisten että vuokralaisen osalta, on Hietsun paviljonki pyytänyt, että lisäehto **poistettaisiin kokonaan** vuokrasopimuksesta tai että sitä vähintään **korjattaisiin selkeämmäksi ja perustellummaksi**. Vuokralainen ymmärtää, ettei rakennusta myyty käytettäväksi ravintolaksi eikä ravintolatoiminta voi olla talon pääkäyttötarkoitus. Sen sijaan vuokralainen ei ymmärrä miksi kahvilatoiminta olisi kiellettävä lähtökohtaisesti rakennuksessa, jossa

yhteydessä toimi aina 1950-luvulta lähtien kesäkahvila pukusuojan lisäksi. Vuokralainen katsoo, ettei kahvilatoiminta ole ristiriidassa talon pääkäyttötarkoituksen (yleishyödyllinen asukas ja kansalaisjärjestötoiminta) kanssa vaan tukisi sitä. Vuokralainen on ehdottanut, että lähtökohtainen kieltä voitaisiin muuttaa muotoon, ettei ravintolatoiminta saa olla talon pääkäyttötarkoitus, mutta rakennuksessa ja maavuokra-alueella kahvilatoiminta olisi varsinaiselle pääkäyttötarkoitukselle alisteisena sallittua.

Maaliskuussa pidetyssä tontit-yksikön ja vuokralaisen välisissä etäneuvotteluissa neuvotteluita vetänyt tonttipäällikkö ilmoitti, ettei tontit-yksikkö näe mitään estettä kahvila tai ravintolatoiminnan harjoittamiselle paviljongin yhteydessä tai jopa talossa itsessään. Neuvotteluissa tontit-yksikkö lupasi myös selvittää käyttämältään konsulttiyritykseltä GEM Valuation Oy:ltä kahvilan lisähinnan talon ja sen maa-alueen osalta käyttämällä juuri edellä mainittua markkinahinta-arviota ja 5 % tuottotavoite arviota. Näin ei kuitenkaan tapahtunut. Seuraavissa vetämissä neuvotteluissa tontit-yksikkö esitti edelleen erillistä terrasihinnointelua ja kesäkahvilan hyväksymistä poikkeuksena yleisestä ravintolakiellosta, jota ei muutettaisi. Vuokralainen on kysynyt perusteita tälle lähtökohtaiselle kahvila – ja ravintolakiellolle mutta ei ole saanut vastausta.

On myös ristiriitaista, että tontit-yksikkö syytti juuri ravintolakielloon vedoten Hietsun paviljonkia maavuokra-alueen luvattomasta käytöstä kesäkonttikahvilan osalta. Nyt yksikkö on kuitenkin itse esittänyt, että kesäkahvila voidaan sallia yhdessä ravintolakiellon kanssa. Vuokralainen katsoo joutuvansa tältä osin lähes mielivaltaisesti tontit-yksikön ja sen eri toimijoiden muuttuvien tulkintojen armoille sen sijaan, että vuokrasopimuksessa olisi selkeästi ilmaistu ja perusteltu vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet.

Hietsun paviljonki pyytääkin lautakunnalta, että lisäehtona esitetty lähtökohtainen kieltä **poistettaisiin kokonaan vuokrasopimuksesta** tai vähintään sen sisältöä **selkeytettäisiin** niin, että kaikille osapuolille olisi selkeää onko kahvilan pitäminen rakennuksessa mahdollista ja millä ehdoin.

LAAJEMMAT PERUSTELUT JA PÄÄTÖKSEN PERUSTEISSA OLEVIEN VIRHEIDEN OIKAISU

Taustaa

Kaupunki on 12.12.2013 myynyt Kiinteistö Oy Helsingin Kylätalo Hietsulle (Hietsun paviljonki) Etu-Töölöstä Hietaniemestä huonokuntoisen entisen Hietarannan uimarannan pukuhuonerakennuksen peruskorjattavaksi ja samalla vuokrannut rakennusta varten 1329 m²:n suuruisen alueen. Päätös perustui kaupunkilaisten tahtoon säilyttää vanha

pukusuojapaviljonki, jonka korjaamisen kaupunki itse katsoi kannattamattomaksi. Myyntihinta oli symbolinen, mutta myyntisopimukseen sisältyi velvoite arviolta n. 700 000 euron hintaisen kunnostuksen tekemiseen. Itse korjauskustannukset nousivat mittavammaksi osaksi johtuen kaupungin tontille tarjoaman infran puutteista. Esimerkiksi rakennusta ei saatu liittää vieressä kulkevaan paineviemäriin, vaan Paviljonki joutui hakemaan uuden luvan kalliiden lokakaivojen asentamiseen.

Kaupunki oli varannut omasta budjetistaan 80 000 € rakennuksen purkuun, mutta säästi summan Koy Töölön Kylätalon Hietsun ottaessa rakennuksen mittavan kunnostustyön omalle vastuulleen. Kunnostus tehtiin osin talkoovoimin ja suurilta osin Koy:n ottamalla kunnostuslainoilla, joita se pyrkii maksamaan takaisin talon jälleen vuokrauksella.

Koy on voittoa tavoittelematon yleishyödyllinen osakeyhtiö, joka ei jaa voittoja omistajalleen vaan käyttää kaikki tulonsa kylätalon kunnostukseen, ylläpitoon sekä kansalais- ja kulttuuritoiminnan järjestämiseen. Kaikki Koy: tulot menevät tällä hetkellä talon ylläpitoon ja kunnostuslainojen lyhentämiseen.

Rakennuksen säilyttämistä puoltava **kaupunkikuvaneuvottelukunta** totesi lausunnossaan 03.07.2013, että säilyttämisen edellytyksiä ovat **tilojen jatkuva käyttö** sekä **kiinteistönpidon turvaavat rahoitusjärjestelyt**. Näihin kuuluivat keskeisesti kunnostetun talon tilojen **jälleen vuokraus**. Neuvottelukunta katsoi, että vuokrauspolitiikasta ei pidä seurata liikaa toiminnallisia rajoituksia.

Myös päätöksessä (HEL 2011-002592) myydä rakennus KOY:lle kaupunki edellytti ostajalta rahoitussuunnitelmaa kylätalon kunnostukseen ja ylläpitoon. Rahoitussuunnitelman keskiössä oli paviljongin tilojen jälleen vuokraus kaupunkilaisille, yrityksille ja yhteisöille toimistoina ja monitoimitiloina.

Koy on pystynyt hoitamaan kunnostuslainoista ja huolehtimaan kylätalon ylläpidosta. Samalla talo on kehitetty jatkuvasti eläväksi kylätaloksi ja kulttuuritaloksi. Kylätalo aloitti varsinaisen toimintansa 2015 ja kuudessa vuodessa se on jatkuvasti kehittynyt toimivaksi kokonaisuudeksi ja suosituksi konsertti- ja tapahtumapaikaksi varsinkin vapaan taiteen ja kulttuurin alalla.

Toimintaa on kuitenkin hankaloittanut maanvuokrasopimukseen silloisen liikuntaviraston toimesta vaadittu ja täysin perusteeton ravintola- ja kahvilatoiminnan kieltä rakennuksessa. Kiellon takia ainoa mahdollisuus järjestää kesäkahvila oli toteuttaa se poissirrettävänä konttikahvilana. Nyt kuitenkin tontit-yksikkö on katsonut takautuvasti kesäkonttikahvilan

vuokrasopimuksen vastaiseksi ja halunnut periä sen toiminnasta sekä takautuvia että tulevia lisävuokria korona-aikana, jolloin kylätalo on muutenkin menettänyt kokoontumiskieltojen takia talon ylläpitoon suunnatut monitoimitilojen jälleen vuokraustuotot. Vuokralainen katsoo, ettei paviljongin kunnossa- ja ylläpidon rahoitusjärjestelmien selkeä ja kohtuuton vaikeuttaminen voi olla missään nimessä kaupungin yleisen edun tai alueen käytän edun mukaista. Itse lisävuokrasumat ovat kaupungille mitättömiä, mutta erittäin pienellä budjetilla toimivalle paviljongille ja siellä harjoitettavalle kulttuuri- ja kansalaistoiminnalle kohtalokkaita.

Tontit-yksikkö ei ole suostunut kutsuista huolimatta tutustumaan paviljongin toimintaan vaan on perustanut päätöksensä yksinkertaiseen mielikuva erotteluun yleishyödyllisen kansalaistoiminnan ja tuottavan elinkeinonharjoittamisen välillä ymmärtämättä paviljongin kokonaisuutta, jossa tuloja hankitaan yleishyödyllisen kylätalon ylläpitoon ilman yksityistä voitonjakoa. Kuvaava esimerkki tästä asenteesta on neuvotteluissa yritystonttitiimin vetäjän esittämä täysin kaupungin alkuperäisen myyntisopimuksen ja sen rahoitusjärjestelmien vastainen epärealistinen näkemys, että yleinen tulonhankinta menojen kattamiseen olisi jotenkin talon käyttötarkoituksen vastaista ja yhdistyksen tulisi maksaa maanvuokransa ja rakennuksen ylläpito yhdistyksen jäsenmaksuilla.

Maanvuokraneuvottelut

Maanvuokrasopimuksen uudistaminen käynnistyi syyskuussa 2020 kun paviljonki huomautti, että sen rannan puoleinen sivu ja sillä sijaitseva rakennukseen kiinteästi kuuluva betoniterassi ei kuulunut sen maanvuokra-alueeseen ja myös ulkoilupalvelut, jolle alue kuului, oli jättänyt alueen kunnostuksen ja siistimisen täysin tekemättä. Paviljonki ehdotti, että se voisi ottaa betoniterassin kunnostuksen ja alueen siistimisen omalle vastuulleen, jos maanvuokrasopimusta laajennettaisiin käsittämään tämä alue. Asiasta päästiinkin lopulta yhteisymmärrykseen ja tontit-yksikkö myönsi samalla, että alkuperäisessä vuokrasopimuksessa maa-alue oli rajattu virheellisesti.

Heti neuvotteluiden käynnistyessä tontit-yksikön yritystonttitiimi alkoi kuitenkin syyttää paviljonkia luvattomasta kesäravintolasta ja vaatia tästä selvityksiä. Paviljonki antoi kaikki selvitykset aina määräajassa, mutta katsoi ettei tontit-yksikkö halunnut kunnolla perehtyä niihin. Paviljonki kutsui myös asian valmistelijan ja tontit-yksikön päättäjät tutustumaan itse maanvuokra-alueeseen ja paviljongin toimintaan, jotta yksikkö olisi voinut paremmin ymmärtää vuokralaisen tilannetta, toimintaa ja vuokraamansa maa-alueen luonnetta, mutta yksikkö kieltäytyi tästä. Lopulta varsinaiset neuvottelut pidettiin vasta maaliskuussa

etäneuvotteluina ja niihin paviljonki oli jälleen jo yli kuukautta aikaisemmin esittänyt kirjallisesti omat näkemyksensä ja ehdotuksensa. Tontit-yksikkö ei ollut kuitenkaan tehnyt omia neuvotteluesityksiään ja halusi tilata neuvottelujen osalta uuden korjatun arviolausunnon GEM Valuation Oy:ltä, jolle se pyysi paviljonkia jälleen esittämään omat näkemyksensä. Toista korjattua arviota ei kuitenkaan kuulunut kevään mittaan paviljongin jatkuvista kyselyistä huolimatta, kunnes aivan huhtikuun lopussa sen ilmoitettiin vihdoin valmistuneen. Arvio ei ollut muuttunut perustuksiltaan lainkaan ja vuokralainen sai nähdä siitä jälleen vain viimeisen yhteenvetosivun, joka oli itsessään suora kopio aikaisemman arvion yhteenvetosivusta aina kopioituja allekirjoituksia myöten. Ainoastaan virheellinen kiinteistötunnus oli nyt korjattu ja yksi kappale otettu pois ja sen tilalle lisätty alkuperäisestä arviosta puuttunut näkemys, jonka mukaan markkina-arvon lisäksi terasseista olisikin vielä erikseen perittävä yleisten tilojen terassivuokra.

Vaikka vuokralainen luuli, että maaliskuun neuvotteluissa oli jo päästy yhteisymmärrykseen vielä selvitettävistä asioista, ei vuokralainen voinut enää seuraavissa vetämissä etäneuvotteluissa hyväksyä terassihinnoitteluun sisältyvää periaatteellista virhettä vaan ilmoitti tekevänsä asiasta oikaisuvaatimuksen lautakuntaan. Vuokralainen kokeekin, että neuvottelut venyivät kaupungin toimesta jatkuvasti luvattoman pitkään ja ettei tämän perusteluja kuunneltu tai vastattu tämän kysymyksiin kaupungin vuokralaisten yhdenvertaisesta kohtelusta. Kun vuokralainen esitti selkeitä todisteita epäyhdenvertaisesta kohtelusta vastaavissa tapauksissa ja alueella, hänelle vastattiin, että kyseiset vuokrasopimukset olivat ulkoilupalvelujen tai toisten yksiköiden tekemiä, eivätkä kuulu tontit-yksikölle. Vuokralainen kuitenkin katsoo, että **kaupungin vuokrasopimusten pitäisi olla yhdenvertaisia toistensa kanssa huolimatta siitä mikä yksikkö tai toimiala on sopimuksen tehnyt**. Vuokralainen ei saanut vastausta epäyhdenvertaisuuksiin edes itse tontit-yksikön itse tekemien maanvuokrasopimusten osalta eikä varsinkaan vastausta siihen miksi ainoastaan vuokralaisen maanvuokrasopimukseen haluttiin soveltaa arvioidun markkina-arvon lisäksi virheellisesti yleisten tilojen terassihinnoittelua. Tonttitiimi vetosi tässä konsulttiryitys GEM Valuation Oy:n markkina-arviolla tehtyyn arvioon, mutta yksityinen konsulttiryitys ei voi päättää yleisten tilojen terassihinnoittelun soveltamisesta kaupungin maanvuokriin.

Ulkopuolisen arvion virheet

Tontit-yksikkö onkin vedonnut päätöksessään erityisesti ulkopuolisen arvioijan tekemään arvioon. Arvion ovat tehneet GEM Valuation Oy ja sen ovat allekirjoittaneet

Tontinluovutuksissa todellisen markkinahinnan puuttuessa pitäisi kaupungin oman ohjeistuksen mukaan käyttää kahta puolueetonta arvioitsijaa, mutta nyt on tehty vain kahden henkilön allekirjoittama yksi arvio.

Arvion arvopäivä on 6.11.2020. Vuokralaiselle ei ole pyynnöstä huolimatta annettu nähdä arviosta muuta kuin sen viimeinen yhteenvetosivu. Siitä on käynyt ilmi, että arviossa oleva kiinteistötunnus on viitannut Herttoniemen kahvilaan, josta tontit-yksikkö on tehnyt samanaikaisesti maanvuokrasopimusta, tosin laskien Herttoniemen yksityiselle uudisrakennuskahvilalle pienemmän maanvuokrahinnan, kun Hietsun paviljongille konttikahvilan osalta.

Vuokralainen on kritisoinut virheellisen kiinteistötunnuksen sisältävää arviota ja pyytänyt, että arviossa pitäisi ottaa huomioon Hietsun paviljongin ja konttikahvilan erityisolosuhteet. Tontit-yksikkö on väittänyt arvioijien tutustuneen paviljongin alueeseen ja ottaneen huomioon erityisolosuhteet, mutta mitään jälkeä näistä ei näy arviossa. Maaliskuun neuvotteluita johtanut pyysikin paviljongia toimittamaan vielä kerran huomionsa uutta arviointia varten, mutta mitään niistä ei oltu huomioitu. Kuten todettiin, uusi korjattu arvio oli allekirjoituksia myöten kopio aikaisemmasta arviosta ja siihen oli lisätty vain maininta ”ettei arviossa ole huomioitu erillisen terassialueen vuokrataksaa, jonka kaupunki tyypillisesti perii erillisenä vuokraeränä em. rakennusoikeuden arvon pohjalta määriteltyyn vuokratason päälle. Mikäli erillistä terassihintaa ei perittäisi, tulee tämän mukainen vuokraosuus lisätä täysimääräisesti yllä mainitun kem2 pohjalta johdetun kokonaisvuokratason päälle (9,18/m2/kk x 156 maa-m2 = n. 1432€/kk).”

Vuokralainen katsoo, että tässä kaupungin toimeksiannosta markkina-arviota tehnyt yksityinen konsulttiryitys Gem Valuation on puuttunut sille kaupungin hallinnossa täysin kuulumattomaan asiaan ja esittää vastoin kaupungin käytäntöjä täysimääräisen yleisten tilojen terassivuokran perimistä markkina-arvoisen maanvuokran lisäksi. Näkemys on jo periaatteellisesti ristiriitainen eikä kaupunki olekaan soveltanut sitä missään muissa kohteissa maanvuokran lisäksi, vaikka terassihinnoittelun periaatteet on päätetty jo vuonna 2013 (YTLK 4.6.2013 § 254)) ja vahvistettu viimeksi 2018 (HEL 2018-004947).

Tontit-yksikkö on neuvotteluissa yrittänyt käyttää tätä lautakunnan 2018 tekemää yleisten tilojen hinnoittelun vahvistamista virheellisesti päätöksenä myös maanvuokra-alueiden terasseista ennen kuin vuokralainen on huomauttanut tästä virheestä. Myös nyt oikaistavaksi pyydytyssä päätöksessä vetoaa edelleen kaupunkiympäristölautakunnan 15.5.2018, 238 § vahvistamaan terassihinnoitteluun, mutta kyse on siis yleisiin tiloihin

tulevien terrassien hinnoittelusta eikä lainkaan päätöksestä soveltaa niitä maanvuokran lisäksi jo maanvuokralla vuokrattuihin alueisiin.

Vuokralainen pyytää kaupunkiympäristölautakuntaa oikaisemaan päätöksessä olevan virheellisen tulkinnan yleisten tilojen terrasihinnoittelun soveltamisesta, jotta sen omia perusteltuja päätöksiä ei sovellettaisi täysin virheellisesti kaupungin käytännöistä poikkeavien yksityisen konsulttiyrityksen perusteettomien näkemysten mukaan.

Vuokrahinnoittelun virheelliset perusteet

Päätöksessä vuokrahinnoittelu perustellaan myös sillä, 1) ettei vuokralaiselle ole tarkoituksena antaa perusteetonta kilpailuetua muihin ravintolatoimintaa harjoittaviin nähden eikä 2) tukea vuokralaisen taustalla olevaa yhdistystoimintaa alihintaisilla maanvuokrilla. Perustelut ovat virheelliset eivätkä vastaa tosiasioita.

- 1) Vuokralainen ei saa todistettavasti minkäänlaista kilpailuetua muihin ravintolatoimintaa harjoittaviin nähden. Päinvastoin pyrkimys alun perin kieltää vuokralaiselta kaikki kahvilatoiminta rakennuksessa on johtunut yrityksestä taata kaupungin ulkoilupalvelujen alueelle rakentamalle kahvila- ja ravintolarakennukselle ja sen vuokranneelle yksityiselle yrittäjälle monopoli kahvila- ja ravintolatoimintaan alueella ilman kilpailua. Huomautettakoon, että kyseissä kaupungin ravintolarakennuksessa kaupunki on vastannut kaikista rakennuskustannuksista ja vastaa kaikista ylläpitokustannuksista aina yleistä kiinteistöhuoltoa ja ravintolavarusteistoa myöten. Suhteutettuna kaikkiin rakennus- ja ylläpitokustannuksiin, kaupunki antaa enemmän suhteetonta kilpailuetua viereiselle ravintola- ja kahvilatoiminnalle. Myös verrattuna alueella kaupungin vuokralaisina tai maanvuokralaisina toimiviin kahviloihin, ravintoloihin tai juhlatiloihin tai kesäkonttikahvilaan verrannollisina toimiviin lippakioskeihin, tontit-yksikön paviljongilta vaatima terrassilisävuokra on huomattavasti korkeampi. Huomautettakoon, että kaupunki on myös vuokrannut välittömästi paviljongin vierestä julkisesta koripallokentästä 750 m² suuruisen alueen ja paikan kolmelle kontille yksityistä kuntosalitoimintaa harjoittavalle The Park Boys Oy:lle 120 euron kuukausivuokralla (n. 0,16€/m²). Yleishyödyllisenä kulttuuritalona Paviljonki maksaa nyt jo huomattavasti korkeampaa vuokraa maa-alueestaan ja tontit-yksikön vaatima lisävuokra paviljongin alueella olevalle kontille ja terasseille on 40 kertaa kuntosaliryttäjän maksamaa vuokraa suurempi. Todellisuudessa päätöksessä siis enemmän halutaan antaa kaikille muille alueen vuokralaisille kilpailuetua tai tehdä kesäterassien pito Hietsun paviljongille erityisen hintavaksi.

Lisäksi vuokralainen (Hietsun paviljonki) ei ole yksityinen ravintolatoimija eikä harjoita varsinaista ravintolatoimintaa alueella. Vuokralainen on kuitenkin osana omistamansa Töölön kylätalon kunnostus- ja ylläpitotoimintaa alihankkinut kesäkonttikahvilan toiminnan Bella Pastella yrityksellä, joka on maksanut tästä talon ylläpitoon käytettyä jälleen vuokraa vuokralaiselle. Näin sen enempää paviljongin maksama lisävuokra tai kesäkahvilayrittäjän maksama korvaus paviljongille ei ole verrannollinen kokonaan yksityisen ravintolayrittäjän kanssa kilpailuedun näkökulmasta. Kesäkahvilan pitäjä maksaa korvausta paviljongille ja tuo korvaus käytetään talon kunnostus- ja ylläpitokulujen maksamiseen. Paviljongin kesäkahvilasta saama taloudellinen etu ei siis ole paviljongille taloudellista voittoa vaan kuuluu talon kunnostuksen ja ylläpidon rahoitusjärjestelyihin. Päätöksessä väitetään, ettei vuokralainen ole suostunut paljastamaan kesäkonttikahvilasta samaansa taloudellista hyötyä, mutta vuokralainen on ilmoittanut sähköpostissa kirjallisesti kahvilan tuoton prosenttiosuuden liikevaihdostaan. Varsinaisesta tuotosta olisi kuitenkin vähennettävä kahvilan ja paviljongin ylläpitokustannukset

- 2) Myös toinen väite, että ilman huomattavan lisävuokran perimistä kaupunki tukisi erityisesti vuokralaisen taustalla olevaa yhdistystoimintaa on täysin virheellinen. Ensiksikin vuokralainen maksaa jo nyt huomattavasti suurempaa vuokraa, kun useat muut yhdistykset. Räikeänä esimerkkinä voidaan mainita Helsingin ladulle vuokrattu Maunulan maja, jota yhdistys edelleen vuokraa yksityiselle kahvila- ja ravintolayrittäjälle. Helsingin ladun maksama vuokran määrä on noin kymmenesosa Hietsun paviljongin tämänhetkisestä maanvuokrasta ja sisältää myös kaupungin kunnostusvastuulla olevat rakennukset. Esimerkkejä halvemmista maanvuokrista, joissa samalla voidaan harjoittaa kesäkahvila ja ravintolatoimintaa löytyy pursiseurojen, melojien ja urheilukalastajien yhdistysten tekemistä vuokrasopimuksista. (Otteita näistä liitteissä ja viittauksissa.)

Hietsun paviljongin taustalla on kaupunginosayhdistys Töölön kaupunginosat – Töölö ry, joka harjoittaa siellä asukasosallisuustoimintaa ja kehittää taloa Töölön kylätalona ja kulttuuritalana. Useille kaupunginosayhdistyksille Helsingin kaupunki maksaa suoraan vuokratukea näiden vuokraamien asukasosallisuustilojen osalta. Töölön kaupunginosille kaupunki ei maksa tällaista vuokratukea koska se on Hietsun paviljongin omistaja ja järjestää siellä asukasosallisuus- ja kulttuuritapahtumia omalla kustannuksellaan. Tosin tällaiseen kaupungille hyödylliseen ja edulliseen toimintaan on tulevaisuudessa kuitenkin yhä vähemmän mahdollisuuksia, jos kaupungin tontit-yksikkö haluaa periä yleishyödyllisestä toimijalta tämän tulonhankinnan takia jopa korkeampia vuokria kuin yksityiseen voitontavoitteluun pyrkiviltä elinkeinonharjoittajilta.

Lopuksi

Vuokralainen on yleishyödyllinen voittoa tekemätön kiinteistösaakeyhtiö, joka on korjannut ja kunnostanut vanhan pukusuojarakennuksen kaupunkilaisten uudeksi kulttuuritilaksi. Toimija ei pyri yksityisen voiton tekemiseen vaan kaupunkikulttuurin parantamiseen ja elävöittämiseen. Tässä toiminnassa se toivoo kaupungilta yhteistyötä ja onkin saanut jo paljon kiitosta erityisesti kaupungin kulttuuritoimijoiden osalta. Tontit-yksikön tekemä päätös paviljongille asetettavista lisävuokrasta ja kohtuuttomista takautuvista vuokrasta vieläpä korona-aikana, ei kaupungin hyväksi toimivan vuokralaisen mielestä ole sen enempää kaupungin edun mukaista kuin edes yhdenvertaista kohtelua kaupungin vuokralaisina olevien yhdistysten ja yritysten suhteen.

Jos kaupunkiympäristölautakunta ei hyväksyisi selkeästi virheitä sisältävän päätöksen oikaisuvaatimusta joutuu vuokralainen tietenkin tyytymään tontit-yksikön tekemään päätökseen. Vuokralainen kuitenkin toivoo, että kaupunkiympäristölautakunta kykenee katsomaan asiaa kokonaisvaltaisemmin kaupungin yleisen edun ja eri toimijoiden yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta ja myös tutustumaan vuokralaisen esittämiin perusteluihin. Vähintään vuokralainen toivoo, että lautakunta korjaisi terassihinnoittelussa esitetyn virheellisen yleisten tilojen terassihintojen soveltamisen suoraan maanvuokra-alueeseen. Tämän takia vuokralainen on esittänyt oikaisuvaatimuksiinsa ensisijaisen ja toissijaisen vaatimuksen.

Vuokralainen myös toivoo, että jos kaupunkiympäristölautakunta päättää pitää voimassa vuokrasopimuksen lisäehtona §19 esitetyn kiellon sijoittaa rakennukseen ”ravintolaa tai muuta ammattimaista tai toimiluvanvaraista ravitsemustoimintaa” niin lautakunta esittäisi tälle kiellolle selkeät perusteet, jotka ovat yhdenvertaisia muiden toimijoiden suhteen.

Helsingissä 29.6.2021

KOY Töölön Kylätalo Hietsun ja sen hallituksen puolesta

Hiekkarannantie 9, 00100 Helsinki 10, info@hietsunpaviljonki.fi, 040 3769152

Liitteet ja viittaukset

- Liite 1: Päätös HEL 2021-006532 T 10 01 01 0, johon oikaisuvaatimusta haetaan
- Liite 2: Hietsun paviljongin maanvuokrasopimus
- Liite 3: Saatu viiden vuoden toimenpidelupa 13-0169-19-C konttikahvilalle ja terasseille
- Liite 4: Kaupunkikuvaneuvottelulautakunnan lausunto
- Liite 5: GEM Valuation OY:n arvioiden yhteenvetosivut 11.11.2020 ja 29.4.2011
Uusi arvio vanhan virheellisen korjattu kopio allekirjoituksia myöten.
- Liite 6. Maa-alueen vuokraus Hietarannan uimarannalta The Park Boys Oy:lle.
- Liite 7: Vuokrasopimusluonnos Maunulan majasta
- Liite 8: VuokrasopimusluonnosRuneberginkadunlippakioski

Viittauksia

Viittaus: Päätös Hietsun paviljongin myynnistä

<https://dev.hel.fi/maatokset/asia/hel-2011-002592/klk-2013-23/>

Viittaus: Kaupungin julistama haku Hietaniemen sauna-ja-kahvilapaikalle

<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit/toimitila/sauna-ja-kahvilapaikat/sauna-ja-kahvilapaikat>

Viittaus: Merimelojien majan vuokraaminen Merimelajat ry:lle

<https://dev.hel.fi/maatokset/asia/hel-2014-009819/>

Viittaus: Maa-alueen pitkäaikainen vuokraaminen Eteläiseltä Humalluodolta Merimelajat ry:lle

<https://dev.hel.fi/maatokset/asia/hel-2014-012581/>

Viittaus: Maa-alueen vuokraaminen Vuosaaren Mustalahden venesatamasta Vuosaaren Urheilukalastajat ry:lle veneilytoimintaa varten (sisältää ravintola ja kahvilarakennuksen alueen)

<https://dev.hel.fi/maatokset/asia/hel-2020-000555/>

Maa-alueen vuokraaminen Pyysaaresta Helsingin Työväen Pursiseura ry:lle venesatamatoimintaa varten (sisältää ravintolan): <https://dev.hel.fi/maatokset/asia/hel-2020-011248/>