



23.04.2024

Asia/7

§ 62

Maa-alueen vuokraus Suurmetsästä Puistolan Urheilijat ry:lle

HEL 2024-001628 T 10 01 01 03

Päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti vuokrata Helsingin 41. kaupunginosassa (Suurmetsä) sijaitsevan Suurmetsän hiekkakentältä maa-alueen Puistolan Urheilijat ry:lle liikuntatoimintaa varten 1.5.2024–31.12.2039 väliseksi ajaksi.

Vuokralle haettu maa-alue on kooltaan 5 800 neliometriä ja se on osa kiinteistöä 91-41-223-1. Tarkka vuokra-alue on merkitty karttaliitteeseen

Vuosivuokrana peritään vuokrauksen alkaessa 7 507,03 euroa.

Vuokraukseen liittyvät muut sopimusehdot on kirjattu liitteenä olevaan vuokrasopimusluonnokseen.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta oikeutti liikuntajohtajan allekirjoittamaan vuokrasopimuksen 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
Petri Angelvuo, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 87906
petri.angelvuo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus 8.1.2024
- 2 Hakemus 8.1.2024, liite, Suurmetsän tekonurmi-projektisuunnitelma
- 3 Hakemus 8.1.2024, liite, vuoden 2022 tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus
- 4 Hakemus 8.1.2024, liite, pöytäkirja
- 5 Hakemus 8.1.2024, liite, pääpiirustus julkisivut
- 6 Hakemus 8.1.2024, liite, budjetti
- 7 Hakemus 8.1.2024, liite, Puistolan urheilijat toimintakertomus vuodelta 2022



23.04.2024

Asia/7

8 Puistolan Urheilijat Suurmetsä
9 Suurmetsän kenttä_PuiU ry vuokra-alue

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-
aikalautakunta
Liite 8
Liite 9

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Puistolan Urheilijat ry:n kuplahalli Tattarisuolla on ollut seuran jalkapallotoiminnan elintärkeä talviharjoittelun olosuhde. Kuplahallissa on harjoitellut talviaikaan yli 800 lasta ja nuorta.

Kuplahallin vuokrasopimusta kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan nuorisopalveluiden kanssa ei jatketa. Kuplahallin ja alueen liikennekoulukäytön yhteensovittaminen on ollut haasteellista. Seura on joutunut purkamaan ja varastoimaan kesääjaksi kuplahallin lisäksi tekonurmimaton, joka on nostanut seuran kustannuksia.

Liikuntapalvelut on yhdessä seuran kanssa etsinyt aluetta Koillis-Helsingistä jalkapallokentälle ja sille sijoitettavalle kuplahallille.

Suurmetsän kenttä osoittautui alueeksi, jolle tämän voisi toteuttaa. Alue on siitä otollinen verrattuna Tattarisuon vuokra-alueeseen, että seuran ei tarvitse poistaa tekonurmimattoa kesääjaksi, jolloin seuran käyttökustannuksia säästyy sekä seuralle muodostuu uusi kesäajan olosuhde.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 7362 joka on vahvistettu 6.2.1976. Vuokrattava alue on urheilualuetta (U).

Sisäinen vuokraus



Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kaupunkiympäristön toimialalta (vuokratunnus Y3141-3) vuoden 2043 loppuun asti.

Vuokra-alue ja vuokran määrittely

Perittävä vuosivuokra on vuokrauksen alkaessa (elinkustannusindeksin vuoden 2024 helmikuun indeksillä 2335) yhteensä 7 507,03 euroa (alv 0 %).

Ylipainehallin osalta maan pääoma-arvona pidetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 8,50 euron kerrosneliömetrihintaa ja varaston osalta 12,00 euron kerrosneliömetrihintaa sekä kenttäalueen osalta 1,00 euron neliömetrihintaa:

- kenttä 2 800 m², kentällä talvisin (6 kk) ylipainehalli 2 800 kem²
- varasto ja koneikko n. 80 m²

Vuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta. Vuokrasta peritään rakennuksen sekä ylipainehallin osalta 50 %.

Perittävän vuokran laskukaavat:

Kenttä ja ylipainehalli:

$$6/12 \text{ kk} \times 2\,800 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ €/m}^2 \times 5 \% \times 23,35 = 1\,634,50 \text{ €}$$

$$6/12 \text{ kk} \times 2\,800 \text{ kem}^2 \times 8,50 \text{ €/kem}^2 \times 5 \% \times 23,35 \times 50 \% = 6\,946,63 \text{ €}$$

Muut rakenteet:

$$80 \text{ m}^2 \times 12,00 \text{ €/m}^2 \times 5 \% \times 23,35 \times 50 \% = 560,40 \text{ €}$$

Yhteensä 7 507,03 euroa vuodessa.

Koko perittävä vuokra on 7 507,03 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusvuosivuokra 321,50 euroa.

Liikuntakäytössä olevien rakennusten maa-alueen osalta täysimääräisestä vuokrasta peritään 50% maa-alueen osalta niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta voi kuitenkin muuttaa subvention määrää sopimuskauden aikana. Subvention määrää voidaan muuttaa seuraavan kerran vuonna 2032, jolloin mahdolliset muutokset tulevat voimaan 1.1.2034. Mahdolliset muutokset subvention määrässä astuvat automaattisesti voimaan lautakunnan päätöksen lainvoimaisuuden myötä ilman, että tätä sopimusta muutetaan. Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan subvention määrän muutoksista vuokralaiselle viipymättä.



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

Tammikuun 1. päivästä 2025 lukien perittävä vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951=100 siten, että perusvuosivuokra on 321,50 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.

Kuntalain 130 § mukaisesti yli 10 vuodeksi vuokrattavan alueen markkinaperusteisesta vuokratasosta on pyydetty lausunnot puolueettomilta arvioijilta (Gem Valuation Oy 11.11.2021).

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.

Valtiontukilausunto

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.

Esitetty maanvuokrasopimus Helsingin kaupungin ja Puistolän Urheilijat ry:n välillä sisältää vuokratukea. Vuokrauksen kohteena olevaa urheilualuetta käyttävät pääasiallisesti paikallisen urheiluseuran jäsenet ja lähiseudun asukkaat. Maanvuokrasopimukseen sisältyvä vuokratuki ei ole SEUT 107(1) mukaista valtiontukea, koska tuki ei ole omiaan vaikuttamaan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Tuki ei vaikuta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan, koska kyse on urheilutilasta, joka palvelee ensisijaisesti paikallisia asukkaita ja joka ei todennäköisesti houkuta



23.04.2024

Asia/7

tele asiakkaita tai investointeja muista EU:n jäsenvaltioista (Komission tiedonanto valtioneuvoston päätöksestä 2016/C 262/01 kohdat 196, 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

Lisätiedot

Stefan Fröberg, ulkoilupalvelupäällikkö, puhelin: 09 310 87901
stefan.froberg(a)hel.fi
Petri Angelvuo, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 87906
petri.angelvuo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus 8.1.2024
- 2 Hakemus 8.1.2024, liite, Suurmetsän tekonurmi-projektisuunnitelma
- 3 Hakemus 8.1.2024, liite, vuoden 2022 tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus
- 4 Hakemus 8.1.2024, liite, pöytäkirja
- 5 Hakemus 8.1.2024, liite, pääpiirustus julkisivut
- 6 Hakemus 8.1.2024, liite, budjetti
- 7 Hakemus 8.1.2024, liite, Puistolan urheilijat toimintakertomus vuodelta 2022
- 8 Puistolan Urheilijat Suurmetsä
- 9 Suurmetsän kenttä_PuiU ry vuokra-alue

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Liite 8

Liite 9