



01.12.2020

Asia/4

## § 194

### Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan esitys kaupunginhallitukselle K Oy Helsingin Liikunta- ja voimistelusalille vuokrattavan maa-alueen vuokrauksen muuttamiseksi

HEL 2019-001774 T 10 01 01 02

#### Esitys

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esitti kaupunginhallitukselle seuraavaa:

Kaupunginhallitus päättää muuttaa 9.9.2019, § 599 tekemäänsä maa-alueen vuokrausta koskevaa päätöstä, jolla kaupunginhallitus on myöntänyt kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalle oikeuden vuokrata Helsingin kaupungin 45. kaupunginosasta (Vartiokylä) osoitteessa Ratasmyllynkuja 3 sijaitsevan maa-alueen K Oy Helsingin Liikunta- ja voimistelusalille. Vuokrattava maa-alue on 9 738 neliometriä. Vuokra-alueelle myönnetään oikeus sijoittaa 5 500 kerrosneliömetrin suuruinen liikuntahalli aiemman päätöksen mukaisen 3 600 kerrosneliömetrin suuruisen hallin sijasta.

Vuokraus astuu voimaan liikuntajohtajan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2043 saakka.

Vuokrausehtoa 1 muutetaan seuraavasti:

Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin vuoden 2019 keskimääräistä pistelukua 1968 on arvonlisäverottomana 64 944,99 euroa. Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1950=100" pistelukua vastaavaa 3 300 euron suuruista perusvuosivuokraa. Vuokra on laskettu suunnitteilla olevan liikunta- ja voimisteluhallin 5 500 kerrosneliömetrin mukaan.

Vuokrausehtoa 3 muutetaan seuraavasti:

Muutoin noudatetaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan määräämiä lisäehtoja.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esitti, että kaupunginhallitus oikeutaisi liikuntajohtajan allekirjoittamaan sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sopimuskauden aikana.

Vuokraukseen liittyvät muut ehdot säilyvät kaupunginhallituksen aiemman päätöksen mukaisina.

Esittelijä

Postiosoite  
PL 51400  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kulttuurijavapaa-aika@hel.fi

Käyntiosoite  
Fredriksberg, Konepajankuja 3  
Helsinki 00510

Puhelin  
+358 9 310 1060  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566



liikuntajohtaja  
Tarja Loikkanen

Lisätiedot

Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 310 87791  
petteri.huurre(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Vuokrahakemus\_K Oy Helsingin Liikunta- ja voimistelusali
- 2 Hanke-esittely\_K Oy Helsingin Liikunta- ja voimistelusali
- 3 Vuokrasopimusluonnos\_K OY Helsingin Liikunta- ja voimistelusali
- 4 Vuokra-alueen kartta
- 5 Liikuntapaikkapäällikkö 26.10.2020, 40 §

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Kaupunginhallitus on oikeuttanut 9.9.2019, § 599 kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan vuokraamaan Helsingin 45. kaupunginosasta (Vartiokylä) osoitteessa Ratasmyllynkuja 3 sijaitsevan 9 738 neliömetrin suuruisen maa-alueen perustettavalle kiinteistöyhtiölle K Oy Helsingin Liikunta- ja voimistelusali liikuntatoimintaa varten 31.12.2043 saakka.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta ei perustettavan kiinteistöyhtiön edustajien pyynnöstä käsitellyt vuokrausta sopimuksen solmimiseksi kaupunginhallituksen antaman päätöksen jälkeen, sillä yhtiön muutti suunnitelmiaan ja aikoo rakentaa suuremman liikunta- ja voimisteluhallin ja käyttää koko kaavan salliman rakennusoikeuden 5 500 kem<sup>2</sup>.

K Oy Helsingin Liikunta- ja voimistelusali on hakenut 21.9.2020 vuokrausta muutettavaksi siten, että vuokra-alueelle myönnetään oikeus sijoittaa 5 500 kem<sup>2</sup>:n suuruisen liikuntahalli aiemman päätöksen mukaisen 3 600 kem<sup>2</sup>:n sijaan.

Liikuntapaikat-palvelun liikuntapaikkapäällikkö on 26.10.2020, 40 § tehnyt päätöksen maa-alueen määräaikaisesta vuokraamisesta K Oy Helsingin Liikunta- ja voimistelusalille ajalle 1.1.2020 - 30.6.2021 rakennusluvan hakemista varten.

**Vuokranmäärittelyn periaatteet**

Vuokrattavan maa-alueen pinta-ala on 9 738 m<sup>2</sup>. Kaavan sallima rakennusoikeus vuokra-alueella on 5 500 kem<sup>2</sup>.



Vuokran määrittelyssä noudatetaan liikuntalautakunnan 22.1.2015, § 4 maa-alueiden vuokrauksesta päätettyjä yleisperiaatteita.

Vuokrattavan alueen vuokra on määritelty rakennettavan liikuntahallin, 5 500 kem<sup>2</sup>mukaan, pitäen maan pääoma-arvona elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa 12 euron kerrosneliömetrihintaa, joka vuoden 2019 keskiarvoindeksillä (ind. 1968) on 236,16 euroa/ kerrosneliömetri. Vuosivuokra on 5 % alueen pääoma-arvosta.

### Vuokranmäärittely

Täysimääräinen vuosivuokra:

$5\,500\text{ kem}^2 \times 12\text{ €/ kem}^2 \times 5\% \times 19,68 = 64\,944,00\text{ €}$

Täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 %. Perittävä vuosivuokra on 32 472,00 euroa (alv. 0 %).

Täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin kauintaan 31.12.2028 asti.

Vuokranmääräytymisperusteista vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokratukauden päättymistä.

Vuokranantajan puolelta vuokrasopimus on mahdollista tehdä myöhemmin päätettävästä ajankohdasta 31.12.2043 asti.

### Muut vuokraukseen esitettävät muutokset

Lisäksi esitetään, että kaupunginhallitus oikeuttaisi liikuntajohtajan allekirjoittamaan sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sopimuskauden aikana.

Vuokraukseen liittyvät muut ehdot säilyvät kaupunginhallituksen aieman päätöksen mukaisina.

### 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 väärin tai uhkaa väärin kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

K Oy Helsingin Liikunta- ja voimistelusalin maanvuokrahakemuksen käsittelyn yhteydessä on arvioitu, sisältyykö toimenpiteeseen SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea.



Esitetty maanvuokrasopimus Helsingin kaupungin ja K Oy Helsingin Liikunta- ja voimistelusalin välillä sisältää vuokratukea. Vuokrauksen kohteena olevalle maa-alueelle rakennettavan liikuntahallin pääasiallisia käyttäjiä ovat paikalliset urheiluseurat, yksittäiset harrastajat ja koulut. Maanvuokrasopimukseen sisältyvä vuokratuki ei 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 maa-alueiden vuokrauksissa

Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 6 kohdan mukaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta voi päättää hallinnassaan olevien maa-alueiden vuokrauksesta enintään 10 vuoden ajaksi. Pidemmistä vuokrasopimuksista päättää kaupunginhallitus.

#### Esittelijä

liikuntajohtaja  
Tarja Loikkanen

#### Lisätiedot

Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 310 87791  
petteri.huurre(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Vuokrahakemus\_K Oy Helsingin Liikunta- ja voimistelusalin
- 2 Hanke-esittely\_K Oy Helsingin Liikunta- ja voimistelusalin
- 3 Vuokrasopimusluonnos\_K OY Helsingin Liikunta- ja voimistelusalin
- 4 Vuokra-alueen kartta
- 5 Liikuntapaikkapäällikkö 26.10.2020, 40 §

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 09.09.2019 § 599

Kaupunginhallitus 26.08.2019 § 542

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 18.06.2019 § 124