



25.05.2021

Asia/11

§ 77

Mosan Wembley Oy:n pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen

HEL 2021-004789 T 10 01 01 02

Päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti vuokrata Helsingin kaupungin 39. kaupunginosassa (Tapaninkylä) sijaitsevan, karttaliitteeseen merkityn noin 21 156 m² suuruisen alueen (kiinteistötunnus 91-39-9904-5) vuokraamista Mosan Wembley Oy:lle liikuntatoimintaa varten.

Vuokrasopimus solmitaan liikuntajohtajan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2036 saakka liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti. Vuokralaisen kanssa tehty nykyinen vuokrasopimus päättyy uuden sopimuksen tullessa voimaan.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta oikeutti liikuntajohtajan allekirjoittamaan sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sopimuskauden aikana.

Esittelijä

liikuntajohtaja
Tarja Loikkanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus 16.4.2021
- 2 Hakemus 16.4.2021, liite, hankesuunnitelma
- 3 Maanvuokrasopimus Mosan Wembley Oy
- 4 Tapanilan urheilukenttä_maa-alue_Mosan Wembley_kartta 2021

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3



Liite 4

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle on saapunut 16.4.2021 päivätty Mosan Wembley Oy:n hakemus. Hakemus koskee Tapanilassa sijaitsevan alueen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen (1.5.2017–31.12.2032) jatkamista 31.12.2036 saakka.

Yhtiö perustelee hakemustaan Etelä-Suomen aluehallintovirastolle (AVI) jättämällä avustushakemuksella. Sen hyväksymisen ehdoksi AVI on asettanut, että vuokrasopimuksen tulee olla voimassa vähintään 15 vuoden ajan, vuoteen 2036 asti.

Liikuntapalvelukokonaisuus puoltaa hakemuksen hyväksymistä. Suunniteltu hanke palvelee liikuntatarkoituksia parantamalla nykyisiä olosuhteita seuratoiminnan ja muun lähiliikunnan näkökulmasta. Näin ollen hanke edistää kaupungin strategisia tavoitteita ja on lisäksi hakijan esille tuomista lähtökohdista katsottuna perusteltu kokonaisuus.

Mosan Wembley Oy on hakenut AVI:lta avustusta rakentaakseen vuokraamalleen tontille 350 k-m² kokoisen huolto- ja toimistorakennuksen yhdistelmän, ”MPS-Talon”. Rakennukseen on suunniteltu pukuhuoneitilojen lisäksi Malmin Palloseura Ry:n (MPS) toimisto, seuran varuste-kauppa ja kahvila.

Mosan Wembley Oy on hakenut ”MPS-Talon” ja kentän katsomoiden rakentamista sekä pysäköintialueiden kunnostamista varten 250 000 euron lainaa kaupungin Urheilu- ja ulkoilulaitosrahastosta. Tähän liittyvä lainalausunto käsiteltiin kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan kokouksessa 11.5.2021.

Mosan Wembley Oy on Malmin Palloseura ry:n kokonaan omistama yleishyödyllinen yhteisö, joka ei yhtiöjärjestyksen mukaan voi jakaa voittoja. Yhtiö on perustettu hallinnoimaan Tapanilan urheilukentän aluetta sekä suunniteltua ”MPS-Taloa”.

Malmin Palloseura on vuonna 1948 perustettu helsinkiläinen jalkapalloseura. Tällä hetkellä MPS on jäsenmäärällä mitattua Helsingin kymmenen suurimman jalkapalloseuran joukossa. Seuran toiminta keskittyy vahvasti Koillis-Helsingin alueelle ja erityisesti Moisiantielle Tapanilassa sijaitseville kahdelle tekonurmelle, niin sanotulle Mosan vanhalle tekonurmelle sekä kesällä 2019 valmistuneelle lämmitettävälle Mosan Wembleylle.



Asemakaava

Alueella on voimassa 9.2.1996 lainvoiman saanut asemakaava nro 9930, jossa vuokrattava alue on urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU).

Sisäinen vuokraus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kaupunkiympäristölautakunnalta (vuokratunnus Y3139-1) vuoden 2043 loppuun asti. Vuokra-alueen koko on noin 21 196 m². Alue on liikuntapaikkapalveluiden hallinnassa.

Vuokra-alue ja vuokran määrittely

Vuokrattavan maa-alueen pinta-ala on 21 156 m². Varsinainen vuokra-alue koostuu 9 300 m²:n kenttäalueesta ja 431 m²:n asemakaavassa osoitetusta pysäköintialueesta. Ylläpitoalue on 11 425 m². Alueelle on tarkoitus rakentaa 350 k-m²:n suuruinen huolto- ja toimistorakennus.

Vuokran määrittelyssä noudatetaan liikuntalautakunnan 22.1.2015, § 4 maa-alueiden vuokrauksesta päätettyjä yleisperiaatteita. Alueen vuokra on määritetty kenttä- ja pysäköintialueen 9 731 m² sekä asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden (350 k-m²) mukaan.

Kenttä- ja pysäköintialueen vuokra lasketaan pinta-alan perusteella, pitäen maan pääoma-arvona elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa 1,00 euron neliömetrihintaa.

Rakennuksen osalta vuokra lasketaan kerrosneliömetrien perusteella, pitäen maan pääoma-arvona elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa 12,00 euron kerrosneliömetrihintaa.

Täysimääräinen vuosivuokra vuokrauksen alkaessa (vuoden 2020 keski-indeksillä 1974) on 13 749,90 euroa (alv 0%).

Perusvuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta. Vuokrasta peritään huoltorakennuksen osalta 50 %.

Täysimääräisen vuokran laskukaavat:

Kenttä- ja pysäköintialue:

$$9\,731\text{ m}^2 \times 1,00\text{ €/m}^2 \times 5\% \times 19,74 = 9\,604,50\text{ €}$$

Huoltorakennus:

$$350\text{ kem}^2 \times 12\text{ €/kem}^2 \times 5\% \times 19,74 = 4\,145,40\text{ €}$$

Ylläpitoalueen osalta ei peritä vuokraa.



Täysimääräisestä vuokrasta peritään huoltorakennuksen osalta 50 % niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välitömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin tämän sopimuksen puitteissa 31.12.2028 saakka.

Vuokranmääräytymisestä vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokrakauden päättymistä.

Perittävä vuosivuokra on sopimuksen alkaessa kenttä- ja pysäköintialueen osalta 9 604,50 euroa ja huoltorakennuksen osalta 2 072,70 euroa. Perittävä vuosivuokra on yhteensä 11 677,20 euroa.

Tammikuun 1. päivästä 2022 lukien täysimääräinen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu on 100 siten, että perusvuosivuokra on kenttä- ja pysäköintialueen osalta 486,55 euroa ja huoltorakennuksen osalta 210,00 euroa vuodessa sekä niitä 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.

Vuokranantajan puolelta vuokrasopimus on mahdollista solmia liikuntajohtajan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lähtien 31.12.2036 saakka.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta myöntää liikuntajohtajalle sopimuksen allekirjoitusoikeuden sekä oikeuden tehdä vähäisiä muutoksia vuokrasopimukseen.

Mosan Wembley Oy tulee kustannuksellaan vastaamaan rakentamisesta ja ylläpidosta. 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 maanvuokrasopimus Helsingin kaupungin ja Mosan Wembley Oy:n kanssa sisältää vuokratukea. Vuokra-aluetta käytetään pääasiallisesti urheilutoimintaan. Vuokra-alueen pääasiallisia käyttäjiä ovat lähia-



25.05.2021

lueiden jalkapalloilijat. Lisäksi vuokra-alueita käyttävät lähialueiden koulut sekä paikalliset asukkaat. 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

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

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

Liitteet

- 1 Hakemus 16.4.2021
- 2 Hakemus 16.4.2021, liite, hankesuunnitelma
- 3 Maanvuokrasopimus Mosan Wembley Oy
- 4 Tapanilan urheilukenttä_maa-alue_Mosan Wembley_kartta 2021

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Tiedoksi

Kuva

Päätöshistoria

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



25.05.2021

Asia/11

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 11.05.2021 § 65