



06.06.2023

Asia/5

## § 78

### Liikuntapalvelukokonaisuuden hallinnoimien alueiden vuokrausehdot ja -periaatteet

HEL 2023-006977 T 10 01 01 04

#### Päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat vs. liikuntapaikkapäällikkö Marjaana Risku, erityissuunnittelija Kimmo Isotalo ja suunnittelija Elli Alho. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Nina Suomalaisen ehdotuksesta.

#### Esittelijä

liikuntajohtaja  
Tarja Loikkanen

#### Lisätiedot

Marjaana Risku, vs. liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 09 310 27989  
marjaana.risku(a)hel.fi  
Kimmo Isotalo, erityissuunnittelija, puhelin: 310 32342  
kimmo.isotalo(a)hel.fi  
Elli Alho, suunnittelija, puhelin: 310 87967  
elli.alho(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Yhteenvetotaulukko maa-alueiden vuokrausperiaatteista

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää liikuntapalvelukokonaisuuden hallinnoimien alueiden vuokralle antamiseen liittyvistä ehdoista ja periaatteista niiden vuokrasopimusten osalta, jotka tehdään tämän päätöksen voimaantulon jälkeen.

#### Yleiset vuokrausperiaatteet

1. Vuokran määrittely



Maanvuokrien perusteena on maan pääoma-arvo, joka määritellään alueen käyttötarkoituksen mukaisesti. Käyttötarkoituksen mukaan määritellyt vuokratasot ovat samat koko kaupungin alueella.

Maa-alueen perusvuosivuokran suuruus on viisi prosenttia maan pääoma-arvosta. Maan pääoma-arvo määritellään elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaksi. Sopimuksen alkaessa vuosivuokra lasketaan viimeisimmän tiedossa olevan pisteluvun mukaan.

Pitkäaikaisissa vuokrauksissa (yli 24 kuukautta) vuokran suuruus tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin edeltävän vuoden keskiindeksin pisteluvulla tammikuun ensimmäisenä päivänä (1.1.).

Lyhytaikaisissa vuokrauksissa (korkeintaan 24 kuukautta) vuokran määrä pidetään sopimuksen tekohetken tasolla koko sopimuskauden ajan.

Vuokra-alueeseen voi sisältyä ympäröiviä viher- tai muita alueita, joista ei peritä vuokraa. Vuokralainen vastaa tällöin kuitenkin niiden ylläpidosta.

Kaikissa vuokrauksissa huomioidaan EU:n valtioneuvoston päätökset.

## 2. Vuokran määräytyminen yli 10 vuoden sopimuksissa

Yli 10 vuodeksi vuokrattavista kohteista on kuntalain 130 § mukaisesti pidettävä tarjouskilpailu. Vaihtoehtoisesti kohteen markkinaperusteisesta vuokratasosta on pyydettävä puolueettoman arvioijan lausunto eli arviokirja. Arviokirja voi olla myös vyöhykemallinen esimerkiksi muissa kuin liikunta- tai ulkoilukohteissa (ravintolat, kaupallinen myyntitila, liiketoiminta).

Liikunta- tai ulkoilukohteesta aikaisemmin tilattua arviokirjaa voidaan hyödyntää vastaavanlaisten kohteiden vuokratason määrittelyssä 36 kuukauden sisällä arviokirjan vastaanottamisesta.

Liikuntakäyttöön tarkoitettujen rakennettujen alueiden vuokraa voidaan subventoida. Subventio myönnetään lähtökohtaisesti kaupunkilaisten liikunta- ja ulkoilumahdollisuuksia tukeville kohteille. Subventiota myönnettäessä tehdään etukäteen analyysi siitä, onko subventiota mahdollista myöntää EU:n valtioneuvoston päätösten perusteella.

Mikäli rakennetun alueen vuokra on määritelty tarjouskilpailulla, avoimella ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä tai muulla vastaavalla menetelmällä, subventiota ei myönnetä.



### 3. Vuokran määrittely muissa tapauksissa

Korkeintaan 10 vuoden kestoisissa maanvuokrauksissa voidaan määrittellä suoraan perittävä vuokra tai periä markkinaehtoista vuokraa.

Alueiden tilapäisestä vuokrauksesta esimerkiksi tapahtumakäyttöön perittävä vuokra määräytyy liikuntapalvelukokonaisuuden hinnaston tai erillisten sopimusten perusteella.

Muilta tarpeellisilta osin hyödynnetään kaupunkiympäristön toimialan käyttämiä hinnoitteluperiaatteita.

Vuokran määräytyminen eri käyttötarkoituksissa (sopimuksen kesto alle 10 vuotta)

Liikuntahallit, huoltorakennukset ja muut vastaavaa tarkoitusta edustavat rakennukset:

Liikuntapalvelukokonaisuuden maa-alueiden ulosvuokrauksissa käytetään yhtä rakennettavien alueiden hintatasoa eli 12 euroa/ kerrosneliömetri (kem<sup>2</sup>) (ind.100). Vuokra peritään rakennetun kerrosneliömetrimäärän mukaisesti.

Täysimääräistä vuosivuokraa subventoidaan 50 prosenttia, jos kohdetta käytetään pääasiallisesti liikuntaan, ulkoiluun tai näihin välittömästi liittyvään toimintaan. Subventio ei koske kaikille avointen liike-, myymälä-, kahvila- ja ravintolatilojen tai muiden vastaavien osuutta.

Pääsääntöisesti kaupalliseen liiketoimintaan käytettävien rakennusten tai niiden osien maa-alueille määritellään markkinaehtoinen vuokra.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalla on oikeus tarkistaa subvention määrää 10 vuoden välein. Seuraava tarkistusajankohta on vuonna 2032, jolloin tehdyt päätökset astuvat voimaan 1.1.2034.

Urheilukentät ja muut vastaavat alueet:

Liikuntapalvelukokonaisuuden kenttäalueiden ulosvuokrauksissa liikunta- ja ulkoilutarkoitukseen käytetään yhtä hintatasoa. Vuokrat määritellään maanarvon yksi (1) euro / neliömetri (m<sup>2</sup>) (ind. 100) perusteella.

Ulosvuokrauksissa vuokra peritään vain varsinaisen kenttäalueen tai muun vastaavan liikuntatoimintaan käytettävän maa-alueen pinta-alan perusteella.



06.06.2023

Asia/5

#### Ylipainehallit:

Ylipainehallit sijaitsevat pääsääntöisesti liikuntapuistoissa tai kenttä-alueilla.

Ylipainehallien maa-alueen vuokrat määritellään maanarvon 8,50 euroa/kem<sup>2</sup> (ind. 100) perusteella. Vuokra peritään siltä ajalta, jonka halli on vuosittain pystytettynä ja tältä ajalta vuokraa subventoidaan 50 prosenttia. Muulta ajalta maa-alueen vuokra peritään kenttäalueiden hinnoitteluperiaatteiden mukaisesti.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalla on oikeus tarkistaa subvention määrää 10 vuoden välein. Seuraava tarkistusajankohta on vuonna 2032, jolloin tehdyt päätökset astuvat voimaan 1.1.2034.

#### Golfkentät:

Golfkenttien maa-alueen vuokrat määritellään Helsingissä maanarvon 0,32 euroa/m<sup>2</sup> (ind. 100) ja ulkokuntien alueella maanarvon 0,16 euroa/m<sup>2</sup> (ind. 100) perusteella.

Golfkenttien vuokratason määrittelyssä on alueen laajuuden lisäksi otettu huomioon, että alueet ovat talvikausina yleisessä ulkoilukäytössä. Tämän johdosta vuosivuokran kokonaismäärästä peritään 50 prosenttia.

#### Venesatamat:

Venesatamien maa-alueet jaetaan vuokran määrittelemiseksi kahteen hintaryhmään alueen käytön perusteella. Lisäksi vuokraa peritään rakennuksista kerrosneliömetrimäärän perusteella.

#### Hintaryhmät:

- Ympärivuotinen käyttö eli veneiden talvisäilytys ja pysäköinti: maanarvo 2 euroa/m<sup>2</sup> (ind. 100)

- Vain talvi- tai kesäkäyttö eli joko veneiden talvisäilytys tai pysäköinti: maanarvo 1 euro/m<sup>2</sup> (ind. 100)

Venesatamien vesialueista perittävät vuokrat määräytyvät lautakunnan vuosittain päättämien maksujen ja vuosittaisten alueilla tehtävien katselmusten perusteella.



---

#### Hevosten laidun- ja jaloittelualueet:

Laidunalueiden vuokrat määritellään maanarvon 0,012 euroa/m<sup>2</sup> (ind. 100) perusteella.

Jaloittelualueet jaetaan kahteen eri hintaryhmään niiden rakennuttajan ja ylläpitovastuun perusteella.

Hintaryhmät:

- Alueet, joiden maanrakennustyöt ja mahdolliset muut kiinteät rakenteet liikuntapalvelukokonaisuus on rakennuttanut, ja joiden kunnossapidosta liikuntapalvelukokonaisuus vastaa: maanarvo 1 euroa/m<sup>2</sup> (ind. 100)

- Alueet, joiden rakentamisesta ja ylläpidosta vastaa vuokralainen: maanarvo 0,32 euroa/m<sup>2</sup> (ind. 100).

#### Pysäköintialueet:

Liikunta- ja ulkoilupaikkojen pysäköintialueiden vuokrat määritellään maanarvon 1 euro/m<sup>2</sup> (ind. 100) mukaan.

Tonttialueilla olevista pysäköintiin tarkoitetuista alueista ei peritä erikseen vuokraa, vaan tontista peritään vuokra toteutuneen kerrosneliömetrimäärän mukaisesti.

#### Työmaa-alueet:

Työmaa-alueiden osalta perittävä vuokra neuvotellaan liikuntapalvelukokonaisuuden ja vuokralaisen kesken tapauskohtaisesti.

Hinnan määräytymiseen vaikuttaa se, kuinka paljon työmaa-alue heikentää liikuntamahdollisuuksia alueella. Perittävä vuokra asetetaan hintavälille 1-5 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

#### Kontit ja muut kevyet rakennelmat:

Pysyvien konttien, katsomoiden tai vastaavien rakennelmien maa-alueiden osalta noudatetaan rakennettavien alueiden hintatasoa 12 euroa/kem<sup>2</sup> (ind. 100). Täysimääräistä vuosivuokraa subventoidaan 50 prosenttia, jos kohdetta käytetään pääasiallisesti liikuntaan, ulkoiluun tai näihin välittömästi liittyvään toimintaan.



Pysyvällä käytöllä tarkoitetaan yli 24 kuukauden pituista vuokrasopimusta, tai jos rakennelman käyttötarkoitus viittaa selkeästi pitkäaikaiseen toimintaan.

Liikuntakäyttöön tai siihen oleellisesti liittyvien konttien, varastojen, katsoimoiden tai vastaavien lyhytaikaista käyttöä varten vuokrattujen maa-alueiden osalta noudetaan kaupungin yleistä hintatasoa (vuonna 2023: 0,65 tai 0,85 euroa/m<sup>2</sup>/kk).

Lyhytaikaisella käytöllä tarkoitetaan alle 24 kuukauden pituista vuokrasopimusta.

## Subventio

Subventio on 50 prosenttia perittävästä maanvuokrasta.

Lautakunta voi muuttaa subvention määrää 10 vuoden välein. Ensimmäinen subvention tarkastus tapahtuu tämän päätöksen mukaisesti. Uudet periaatteet ovat voimassa heti päätöksenteosta alkaen.

Seuraavan kerran lautakunta päättää subvention määrästä vuonna 2032, jolloin tehtävät mahdolliset muutokset tulevat voimaan 1.1.2034. Tämän jälkeen seuraavat tarkastusajankohdat ovat vuosina 2042 ja 2052.

Mikäli tällä hetkellä voimassa olevassa vuokrasopimuksessa on sovittu vuokrasubventiomäärän tarkistus 31.12.2026 mennessä, toteutuu kyseinen tarkistus tämän päätöksen mukaisesti.

## Esittelijän perustelut

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialaan kuuluva liikuntapalvelukokonaisuus on päättänyt uudistaa hallinnoimiensa maa-alueiden vuokrausperiaatteet ja -ehdot. Liikuntapalvelukokonaisuus on vuokrannut hallinnoimansa maa-alueet kaupunkiympäristön toimialalta.

Uudistuksen tavoitteena on selkeyttää ja yhdenmukaistaa vuokrauspäätösten tekoa sekä huomioida vuokrauksiin vaikuttava lainsäädäntöentistä asianmukaisemmin.

Liikuntapalvelukokonaisuus esittää, että maa-alueiden ulosvuokraukset toteutettaisiin jatkossa päätösehdotuksen mukaisesti.

## Vuokratason määräytyminen

Liikunta- ja ulkoilukohteiden maanvuokrat perustuvat maan pääomaarvoon, jotka määritellään alueiden käyttötarkoituksen mukaisesti.



Käyttötarkoituksen mukaan määritellyt vuokratasot ovat samat koko kaupungin alueella. Maantieteellinen sijainti ei lähtökohtaisesti vaikuta perittävän vuokran määrään.

Vuokralaiselta perittävän vuokran määrä tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin avulla kaikissa yli 24 kuukautta kestävässä vuokrauksessa.

Maan pääoma-arvon perusteella määritellään suoraan perittävä tai markkinaehtoinen vuokra korkeintaan 10 vuoden kestoisissa maanvuokrauksissa.

Yli 10 vuoden kestoisissa vuokrauksissa kohteen vuokrauksesta pidetään puolestaan tarjouskilpailu. Vaihtoehtoisesti kohteen markkinaperusteisesta vuokratasosta pyydetään puolueettoman arvioijan lausunto eli arviokirja kuntalain 130 § mukaisesti.

Kuntalain 130 §:n kohdalla on keskeistä huomata, että pykälä ei velvoita noudattamaan arvioijan määrittämää markkinaehtoista vuokraa. Tämä mainitaan myös kuntalain esitöissä: ”Pykälä ei kieltäisi kiinteistöjen luovutusta tai vuokrasopimusten tekemistä käyvästä markkina-arvosta poikkeavasti, vaan ohjaisi, kuinka markkinahinnan määrittäminen voidaan tehdä.”

Kaikissa vuokrauksissa huomioidaan EU:n valtioneuvoston päätökset.

Jos perittävä vuokra vuokrasopimuksessa määräytyy tarjouskilpailun tai arvioijan määrittämän markkinahinnan mukaisesti, ei vuokralaisella anneta mitään taloudellista etua, eikä kyse täten ole valtiontuesta. Tällöin myöskään valtioneuvoston päätökset eivät sovellu tapaukseen.

Jos kyse ei ole markkinaehtoisesta vuokrasta, voidaan valtioneuvoston päätöksissä käyttää seuraavaa valtioneuvoston päätöksen mukaisesti, jos vuokratavan kohteen toiminnan ei katsota vaikuttavan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan:

”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.

Vuokrasopimus Helsingin kaupungin ja X:n välillä sisältää vuokratukea. Vuokratut alueet ja niillä olevat rakennukset ovat urheilu- ja vapaa-ajan tiloja, jotka palvelevat ensisijaisesti paikallisia asukkaita ja ne eivät todennäköisesti houkuttele asiakkaita tai investointeja muista EU:n jä-



senvaltioista. Vuokratuen vaikutus rajat ylittäviin investointeihin tai sijoittautumisen edellytyksiin on todennäköisesti enintään marginaalinen. (Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01 kohdat 196, 197). Vuokratuki ei näin ollen ole omiaan vaikuttamaan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Kyse ei siis ole SEUT 107 (1) artiklan mukaisesta valtiontuesta."

Alueiden tilapäisestä vuokrauksesta esimerkiksi tapahtumakäyttöön perittävä vuokra määräytyy liikuntapalvelukokonaisuuden hinnaston tai erillisten sopimusten perusteella. Muilta tarpeellisilta osin hyödynnetään kaupunkiympäristön toimialan käyttämiä hinnoitteluperiaatteita.

Vuokra-alueeseen voi sisältyä ympäröiviä viher- tai muita alueita, joista ei peritä vuokraa. Vuokralainen vastaa kuitenkin niiden ylläpidosta.

## Subventio

Liikuntakäyttöön tarkoitettujen rakennettujen alueiden vuokraa voidaan subventoida. Subventio myönnetään lähtökohtaisesti kaupunkilaisten liikunta- ja ulkoilumahdollisuuksia tukeville kohteille.

Subventio on 50 prosenttia perittävästä maanvuokrasta. Lautakunta voi tarkastaa subvention 10 vuoden välein. Ensimmäinen tarkastus tapahtuu tämän päätöksen mukaisesti. Seuraavan kerran subventiota tarkastetaan vuoden 2032 aikana, jolloin mahdollisesti tehtävät muutokset tulevat voimaan 1.1.2034. Tämän jälkeen seuraavat tarkastusajankohdat ovat vuosina 2042 ja 2052.

Liikuntapalvelukokonaisuuden näkemyksen mukaan subvention myöntäminen on keskeinen tapa toteuttaa Helsingin kaupungin etujen mukaista liikuntapolitiikkaa. Subvention myöntäminen mahdollistaa monipuolisia liikuntapaikkarakentamishankkeita, joiden toteuttamiseen Helsingin kaupungin omat resurssit eivät riitä.

## Voimassa olevat vuokrasopimukset

Liikuntapalvelukokonaisuuden tällä hetkellä voimassa olevat periaatteet on vahvistettu liikuntalautakunnassa 22.1.2015 (HEL 2014-014535).

Uusien vuokratasojen määrittely ei vaikuta jo voimassa oleviin vuokrasopimuksiin.

Päätettävä subventiotaso (50 %) päivitetään voimassa oleviin sopimuksiin, joissa subventioprocentin tarkastus on määritelty viimeistään vuodelle 2026. Näiden osalta uusi subventiotaso astuu voimaan 1.1.2029.

Yhteenvetotaulukko maanvuokrausperiaatteista on liitteenä.





06.06.2023

Asia/5

---

**Esittelijä**

liikuntajohtaja  
Tarja Loikkanen

**Lisätiedot**

Marjaana Risku, vs. liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 09 310 27989  
marjaana.risku(a)hel.fi  
Kimmo Isotalo, erityissuunnittelija, puhelin: 310 32342  
kimmo.isotalo(a)hel.fi  
Elli Alho, suunnittelija, puhelin: 310 87967  
elli.alho(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Yhteenvetotaulukko maa-alueiden vuokrausperiaatteista

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano