



8.12.2004

*Handwritten signature/initials*

Kaupunginhallitus

Khs dnro	2004-188/542
Stn dnr	
Saap./Anl.	14-12-2004
KH	

## KAUPPAHALLIEN PÄÄOMAVUOKRAT JA KILPAILUTTAMISEN PERIAATTEET

Kv 2003-1911, Khs 2004-188

Kaupunginhallitus päätti 1.3.2004 (272 §) kehottaa kiinteistölautakuntaa tekemään vuoden 2004 marraskuun loppuun mennessä selvityksen kauppahallien pääomavuokrien ja myymälätilojen kilpailuttamisen periaatteista.

### Toimivalta

Kiinteistölautakunnan, asuntolautakunnan ja kiinteistöviraston johtosäännön 5 §:n mukaisesti lautakunnan tehtävänä on, ellei toisin ole määrätty tai ellei lautakunta ole antanut tehtävää määräämensä viranhaltijan ratkaistavaksi, antaa vuokralle kiinteistölautakunnan hallinnossa olevia liiketiloja.

### Pääomavuokrat

Helsingissä on kolme toimivaa kauppahallia. Ne ovat kaupungin omistamia, alun perin liiketoimintaa varten rakennettuja ja liiketoiminnan käytössä olevia rakennuksia. Ne on suojeltu kaavamerkinnöillä sr-1 ja ark.

Kiinteistölautakunnan 19.6.2001 (518 §) hyväksymien rakennetun omaisuuden vuokrausperusteiden mukaan liiketoiminnan käytössä olevien tilojen tuottovaatimus on 3 - 6 %. Käytössä olevien vuokrausperiaatteiden mukaan historiallisille, kaavalla suojelluille rakennuksille voidaan määrittää tuottotavoitteeksi 0 %, jos katsotaan, että rakennuksen suojelu korottaa kunnossapitokustannuksia normaaliin rakennukseen verrattuna (esim. julkisivun koristeet jne.). Sisäisessä laskelmassa tuottotavoite on laskettu 0 %:n mukaan ja kuoletusajaksi 50 vuotta. Kuoletusaikakin on pitempi kuin normaali liikerakennuksissa käytettävä aika.

### Kilpailuttaminen

Kaupunginhallitus päätti 14.10.2002 (1302 §) Helsingin kaupungin periaatteet kiinteistöjen, mainospaikkojen ja vastaavien luovuttamisesta ulkopuolisille. Periaatteissa mainitaan muun muassa, että kilpailumenettelyä sovelletaan, jos se on mahdollista. Lisäksi mainitaan, että ellei



8.12.2004

kilpailuttamista voida käyttää, varmistutaan käyvästä hinnasta esimerkiksi arviointilausunnolla tai vertailuhintojen avulla.

Kauppahallien myymälöiden vuokralaisia valittaessa ei kilpailuttamista ole käytetty, vaan tilavuokra on kaikilla sama (poikkeuksena Hakaniemen kauppahalli, jossa mm. kulmamyyvälät ovat kalliimpia) ja vuokralaiset on valittu muilla kiinteistölautakunnan hyväksymillä perusteilla. Poikkeuksen muodostaa Hietalahden kauppahalli, jossa tilat on jo nyt pääosin kilpailutettu.

Mikäli haluttaisiin markkinavuokrat nopeasti käyttöön eri kauppahalleissa, tulisi kaikki nykyiset Hakaniemen kauppahallin ja Vanhan Kauppahallin vuokrasopimukset irtisanoa ja kilpailuttaa näin vapautuvat myymälätilat. Kiinteistölautakunnan mielestä tällainen menettely ei ole kuitenkaan mahdollista.

Nykyisillä vuokrilla ja hallien kustannuksilla ei vuokraustoiminta ole kannattavaa. Myymälöiden vuokrat ovat nykyisellään markkinavuokria halvemmat sekä Hakaniemen kauppahallissa että Vanhassa Kauppahallissa. Koska kilpailuttaminen on kaupungin ja kaupunginhallituksen hyväksymän periaatteen mukaisesti ensisijainen keino tiloja ulkopuolisille vuokrattaessa, tulisi kauppahallien vapautuvat tilat kilpailuttaa 1.1.2005 lukien. Näin myymälätiloista saadaan käypä markkinavuokra.

Kilpailuttaminen on tarkoitus suorittaa halli- ja myyntipaikkakohtaisesti valikoiden siten, että vapautuvan myymälätilan käyttötarkoitus määritellään ennen kilpailua. Näin kussakin kauppahallissa voidaan säilyttää monipuolinen tuotevalikoima ja hallissa on riittävästi ko. alan kilpailua. Sekä Hakaniemen kauppahallin 1. kerros että Vanha Kauppahalli säilytetään ensisijaisesti peruselintarvikkeita myyvinä monipuolisina kaupapaikkoina. Tavoitteiden toteutumista seurataan ja arvioidaan markkina- ja asiakastutkimuksilla. Lisäksi kauppiasyhdistyksiltä on pyydetty kehityssuunnitelma 2 - 3 vuoden tähtäimellä siitä, minkä tyyppistä myyntitoimintaa po. halliin kaivataan. Suunnitelmaa tarkennetaan vuosittain.

Kilpailuttaminen vapautuvista tiloista kauppahalleissa on hidas järjestelmä ja saattaa johtaa ensi vaiheessa epätyytyttävään tilanteeseen vuokralaisten kesken. Tarkoitus onkin tarkastella vuosittain vuokratason muodostumista ja pyrkiä maltillisin muutoksin tilanteeseen, jossa nykyisten sopimusten vuokrataso vastaa kilpailutettua vuokratasoa.

Kiinteistölautakunta toteaa, että kaupunki on investoinut halleihin ottaen huomioon hallien suojelunäkökohdat, tavoitteena ennen kaikkea



8.12.2004

taata korjauksilla kauppahallitoiminnan jatkuvuus. Kauppahallien myyntipaikkojen kilpailuttamisen ensisijaisena tavoitteena ei ole lisätä vuokratuottoa, vaan kilpailuttamisella saadaan ko. liiketoimintapaikoille hinta, joka on vastaavanlaisen liiketoiminnan tilojen hintatasoa. Lautakunta toteaa lisäksi, että hallien pinta-alasta on vuokrattuna vain noin 65 %, koska asiakkaiden liikennetilat ja kauppiaiden yhteiskäyttötilat eivät ole mukana vuokran maksun perusteena olevassa pinta-alassa.

Kiinteistölautakunnalle annetaan puolivuositain raportti hallipaikkaa hakeneista, hallipaikan saaneista, vanhojen paikkojen vuokratasosta ja millä hinnalla uudet sopimukset on solmittu. Kiinteistölautakunnalle raportoidaan samalla tuotevalikoiman kehityksestä ja vuokralaisten vaihtuvuudesta. Selostus kilpailuja edeltävistä käyttötarkoituksen määrittelyistä tuodaan myös taannehtivasti lautakunnalle.

#### Markkinointirahat

Kaupungin maksamasta markkinointirahasta olisi syytä luopua 1.1.2005 lukien, koska markkinointiraha oli tarkoitettu väliaikaiseksi tueksi laman aikana. Vastaisuudessa vuokran yhteydessä voidaan kaupungin toimesta kerätä kunkin kauppahallin kauppiaasyhdistyksen päättämä myymäläkohtainen markkinointiraha, joka on vapaaehtoinen ja joka tilitetään po. yhdistykselle kuukausittain jäikikäteen. Kauppiaasyhdistykset voivat vuosittain päättää ja ilmoittaa kaupungille kerättävän markkinointirahan suuruuden.

#### Lisätiedot:

Sademies Tapio, toimistopäällikkö, puhelin 169 3376

#### KIINTEISTÖLAUTAKUNTA

XX  
XX  
XX  
XX

Kai Hägelberg  
puheenjohtaja

Helena Rantanen  
apulaisosastopäällikkö