



19.12.2016

Sj/3

§ 1156

Olympiastadionia koskevan vuokrasopimuksen muuttaminen

HEL 2016-012430 T 10 01 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää liikuntalautakunnalle oikeuden muuttaa liikuntaviraston ja Stadion-säätiön välistä vuokrasopimusta seuraavin ehdoin liitteen mukaisesti:

Tällä vuokrasopimuksen lisäliitteellä sovitaan liikuntaviraston ja Stadion-säätiön (jäljempänä säätiö) 9.12.2008 tehdyn pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkamisesta siten, että vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana 12 kuukauden irtisanomisajalla molemminpuolisoin irtisanomisajoin niin, että ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajan alkamispäivä on 31.12.2034 ja tämän jälkeen kunkin kuukauden viimeinen päivä.

Lisäksi voimassa olevaa vuokrasopimuksen kohtaa 8 (Siirto-oikeus) muutetaan niin, että vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta toiselle ilman vuokranantajan suostumusta.

Vuokrasopimuksen tarkentamista koskeva velvoite

Sopijapuolet sitoutuvat tarkentamaan vuokrasopimuksen ehtoja seuraavasti:

Sopijapuolet sitoutuvat tarkentamaan sopimusta viimeistään yhden (1) kuukauden kuluttua perusparannus- ja uudistamishankkeen valmistuttua vastaamaan hankkeen valmistuttua täsmentyneitä tietoja mm. vuokra-alan, vuokran ja vuokraa koskevan arvonlisäveron suhteen kuitenkin siten, että vuokra-aika ja irtisanomisaika eivät lyhene edellä mainitusta.

Tulevien ylläpitoon sisältyvien ylläpito- ja vuosikorjausten kustannusten osalta vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokran määrää kulloinkin siltä osin, kun vuokranantajalle aiheutuu arvonlisäverotappioita.

Mikäli sopimusaikana tapahtuu vuokran määrään vaikuttavia muutoksia, liikuntavirastolla on oikeus korottaa säätiön vuokraa vastaavalla tavalla.

Kunnossapito

Hankkeen valmistuttua säätiö on velvollinen laatimaan ja ylläpitämään viiden vuoden kunnossapitosuunnitelmaa. Kunnossapitosuunnitelman



tarkoituksena on Olympiastadionin arvon ja teknisen kunnon säilyminen vuosikorjauksia jaksottamalla siten, että tilakokonaisuus palvelee toimintaa pitkällä aikavälillä.

Kunnossapitosuunnitelma on ensimmäisen kerran laadittava viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa peruskorjaus- ja laajennushankkeen valmistuttua. Säätiön on esiteltävä kunnossapitosuunnitelma kaupungille tarvittaessa tai vähintään 12 kuukauden välein. Kunnossapitosuunnitelma on hyväksyttävä kaupungilla.

Säätiöllä on velvollisuus pitää kunnossapitosuunnitelmaa yllä jatkuvasti Kaupungin ja valtion välisestä yhteistyöstä Helsingin Olympiastadionin perusparannushankkeen rahoittamisesta tehdyn sopimuksen (13.3.2013) ja siihen tehdyn lisäyksen (4.3.2015) mukaisesti.

Kunnossapitosuunnitelman perusteella kaupunki, valtio ja säätiö sopivat vuosittaisesta kunnossapitokustannusten euromäärästä, joista säätiö vastaa. Näistä kustannuksista on sovittava vuosittain kaupungin talousarviovalmistelun yhteydessä, ennen säätiön avustushakemuksen jättämistä, myöhemmin kaupungin ilmoittamaan määräpäivään mennessä. Säätiö vastaa tässä yhteydessä mahdollisesti tehtävistä tarkennusten sisällyttämisestä kunnossapitosuunnitelmaan.

Säätiö raportoi kunnossapitosuunnitelman toteuttamisesta vuosittain kaupungin talousarviovalmistelun yhteydessä, myöhemmin kaupungin ilmoittamaan määräpäivään mennessä Helsingin kaupungille sekä opetus- ja kulttuuriministeriölle. Raportista on ilmentävä, mitä kunnossapitotoimia säätiö on toteuttanut. Säätiö on velvollinen tekemään tarvittavat lisätyöt sille asetetussa määräajassa, jos kunnossapitotoimenpiteet eivät ole olleet riittävät. Arvion kunnossapitotoimien riittävydestä tekee kaupunki.

Mikäli kunnossapitosuunnitelma ei toteudu, tai säätiö ei noudata velvollisuuttaan kunnossapitotoimien toteuttamisesta, kaupungilla on oikeus teettää kunnossapitotoimet säätiön kustannuksella.

Sopijapuolet toimivat yhteistyössä vuokrasopimuksen, tämän vuokrasopimuksen lisäliitteen sekä opetus- ja kulttuuriministeriön asettamien tavoitteiden saavuttamiseksi, kuten sopijapuolten ja valtion sopimassa sopimuksessa 13.3.2013 ja lisäyksessä mainittuun sopimukseen 10.3.2015 on sovittu.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Ritva Viljanen

Lisätiedot

Hilkka Tapiolinn, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36185



19.12.2016

Sj/3

hilkka.tapiolinna(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrasopimuksen lisäliite
- 2 Vuokrasopimus 2008
- 3 Sopimus 2013
- 4 Lisäys sopimukseen 2015

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Liikuntalautakunta esittää 17.11.2016, että kaupunginhallitus myöntäisi liikuntalautakunnalle oikeuden muuttaa liikuntaviraston ja Stadion-säätiön välistä vuokrasopimusta.

Kaupunginhallitus on 17.11.2008 päättänyt oikeuttaa liikuntalautakunnan tekemään vuokrasopimuksen Stadion-säätiön kanssa. Liikuntavirasto on liikuntalautakunnan 9.12.2008 tekemän päätöksen perusteella vuokrannut 1.1.2009 alkaen Stadion-säätiölle 14. kaupunginosassa (Taka-Töölö) yleisten rakennusten tontilla 91-14-514-3 sijaitsevan Olympiastadionin pihapiireineen, yhteensä noin 14 397 m², liikunta- ja kulttuuritoimintaa varten. Vuokrasopimus on voimassa tällä hetkellä 31.12.2028 asti.

Olympiastadionin peruskorjaus- ja laajennushanke on käynnissä Stadion-säätiön toimesta. Rahoitukseen liittyen on syntynyt tarve pidentää vuokra-aikaa.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen ja liikuntaviraston väliseen vuokrasopimukseen, joka koskee Olympiastadionia, on tehty muutos ja lisäys. Sen mukaan sopimus on voimassa 1.11.2016 lukien toistaiseksi molemminpuolisin 12 kuukauden irtisanomisajoin siten, että ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajan alkamispäivä on 31.12.2034 ja tämän jälkeen kunkin kuukauden viimeinen päivä.

Helsingin kaupunki ja valtio ovat allekirjoittaneet 13.3.2013 sopimuksen yhteistyöstä Helsingin Olympiastadionin perusparannushankkeen rahoittamisesta. Lisäys sopimukseen on allekirjoitettu 10.3.2015.



19.12.2016

Sj/3

Kaupungin ja valtion välisen sopimuksen mukaan kaupunki ja säätiö sitoutuvat tarkentamaan voimassa olevan vuokrasopimuksen ehtoja Olympiastadionin kunnossapidon osalta.

Peruskorjaus- ja laajennushankkeen on arvioitu valmistuvan vuonna 2019, jonka jälkeen vuokrasopimus uusitaan (arviolta vuoden 2020 alussa) vastaamaan hankkeen tietoja.

Vuokrasopimuksen lisäliitteeseen ei tässä vaiheessa voi laatia arvioita, miten kunnossapitokustannukset mahdollisesti tulevat muuttumaan, koska hanke on kesken. Myöskään arviota tilakeskuksen perimän vuokran määrästä hankkeen valmistuttua ei vielä voida tehdä.

Säätiö veloitetaan laatimaan ja ylläpitämään viiden vuoden kunnossapitosuunnitelmaa, jonka toteutumisesta se raportoi vuosittain kaupungille sekä opetus- ja kulttuuriministeriölle. Kunnossapitosuunnitelman perusteella valtio, kaupunki ja säätiö sopivat vuosittaisesta asianmukaisesta kunnossapitokustannusten euromäärästä. Näin on sovittu vuonna 2015 allekirjoitetussa lisäyksessä sopimukseen Helsingin kaupungin ja valtion välisestä yhteistyöstä Helsingin Olympiastadionin perusrannushankkeen rahoittamisessa.

Vuokrasopimuskauden jatkaminen on perusteltua rahoituksen järjestämiseen liittyvistä syistä. Opetus- ja kulttuuriministeriön antamissa ohjeissa "Liikuntapaikkojen ja niihin liittyvien vapaa-aikatilojen rakentamisavustukset" todetaan, että avustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että hankittava omaisuus tulee avustuksen saajan omistukseen. Tontin osalta edellytetään lisäksi, että avustuksen saaja omistaa tai pitkäaikaisella vuokrasopimuksella hallitsee maapohjaa, jolla rakennus tai laitos sijaitsee. Maanvuokrasopimuksen tulee olla voimassa vähintään 15 vuotta avustuksen myöntämisestä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Ritva Viljanen

Lisätiedot

Hilkka Tapiolinna, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36185
hilkka.tapiolinna(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrasopimuksen lisäliite
- 2 Vuokrasopimus 2008
- 3 Sopimus 2013
- 4 Lisäys sopimukseen 2015

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



19.12.2016

Sj/3

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Liikuntalautakunta
Liikuntavirasto

Päätöshistoria

Liikuntalautakunta 17.11.2016 § 145

HEL 2016-012430 T 10 01 03

Eesitys

Esittelijä muutti esitystään siten, että vuokrasopimuksen voimassaoloaika täsmennetään kuulumaan seuraavasti.

Tällä vuokrasopimuksen lisäliitteellä sovitaan liikuntaviraston ja Stadion-säätiön (jäljempänä säätiö) 9.12.2008 tehdyn pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkamisesta siten, että vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana 12 kuukauden irtisanomisajalla molemminpuolisin irtisanomisajoin niin, että ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajan alkamispäivä on 31.12.2034 ja tämän jälkeen kunkin kuukauden viimeinen päivä.

Lisäksi esittelijä muutti esitystään siten, että kohdassa "Vuokrasopimuksen tarkentamista koskevan velvoite" kappale 3 poistettiin ja korvattiin viimeisellä kappaleella seuraavasti:

Mikäli sopimusaikana tapahtuu vuokran määrään vaikuttavia muutoksia, liikuntavirastolla on oikeus korottaa säätiön vuokraa vastaavalla tavalla.

Liikuntalautakunta päätti asiasta esittelijän muutetun esityksen mukaisesti.

Liikuntalautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus myöntäisi liikuntalautakunnalle oikeuden muuttaa liikuntaviraston ja Stadion-säätiön välistä vuokrasopimusta seuraavin ehdoin:

Tällä vuokrasopimuksen lisäliitteellä sovitaan liikuntaviraston ja Stadion-säätiön (jäljempänä säätiö) 9.12.2008 tehdyn pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkamisesta siten, että vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana 12 kuukauden irtisanomisajalla molemminpuolisin irtisanomisajoin niin, että ensimmäinen mahdollinen ir-



19.12.2016

Sj/3

tisa-nomisajan alkamispäivä on 31.12.2034 ja tämän jälkeen kunkin kuukauden viimeinen päivä.

Lisäksi voimassa olevaa vuokrasopimuksen kohtaa 8 (Siirto-oikeus) muutetaan niin, että vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta toiselle ilman vuokranantajan suostumusta.

Vuokrasopimuksen tarkentamista koskeva velvoite

Sopijapuolet sitoutuvat tarkentamaan vuokrasopimuksen ehtoja seuraavasti.

Sopijapuolet sitoutuvat tarkentamaan sopimusta viimeistään yhden (1) kuukauden kuluttua perusparannus- ja uudistamishankkeen valmistuttua vastaamaan hankkeen valmistuttua täsmennyneitä tietoja mm. vuokra-alan, vuokran ja vuokraa koskevan arvonlisäveron suhteen kuitenkin siten, että vuokra-aika ja irtisanomisaika eivät lyhene edellä mainitusta.

Tulevien ylläpitoon sisältyvien ylläpito- ja vuosikorjausten kustannusten osalta vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokran määrää kulloinkin siltä osin kun vuokranantajalle aiheutuu arvonlisäverotappioita.

Mikäli sopimusaikana tapahtuu vuokran määrään vaikuttavia muutoksia, liikuntavirastolla on oikeus korottaa säätiön vuokraa vastaavalla tavalla.

Kunnossapito

Hankkeen valmistuttua säätiö on velvollinen laatimaan ja ylläpitämään viiden vuoden kunnossapitosuunnitelmaa. Kunnossapitosuunnitelman tarkoituksena on Olympiastadionin arvon ja teknisen kunnan säilyminen vuosikorjauksia jaksottamalla siten, että tilakokonaisuus palvelee toimintaa pitkällä aikavälillä.

Kunnossapitosuunnitelma on ensimmäisen kerran laadittava viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa peruskorjaus- ja laajennushankkeen valmistuttua. Säätiön on esiteltävä kunnossapitosuunnitelma kaupungille tarvittaessa tai vähintään 12 kuukauden välein. Kunnossapitosuunnitelma on hyväksyttävä kaupungilla.

Säätiöllä on velvollisuus pitää kunnossapitosuunnitelmaa yllä jatkuvasti Kaupungin ja valtion välisestä yhteistyöstä Helsingin Olympiastadionin perusparannushankkeen rahoittamisesta tehdyn sopimuksen (13.3.2013) ja siihen tehdyn lisäyksen (4.3.2015) mukaisesti.

Kunnossapitosuunnitelman perusteella kaupunki, valtio ja säätiö sopivat vuosittaisesta kunnossapitokustannusten euromäärästä, joista sää-



19.12.2016

Sj/3

tiö vastaa. Näistä kustannuksista on sovittava vuosittain kaupungin talousarviovalmistelun yhteydessä, ennen säätiön avustushakemuksen jättämistä, myöhemmin kaupungin ilmoittamaan määräpäivään mennessä. Säätiö vastaa tässä yhteydessä mahdollisesti tehtävistä tarkennusten sisällyttämisestä kunnossapitosuunnitelmaan.

Säätiö raportoi kunnossapitosuunnitelman toteuttamisesta vuosittain kaupungin talousarviovalmistelun yhteydessä, myöhemmin kaupungin ilmoittamaan määräpäivään mennessä Helsingin kaupungille sekä opetus- ja kulttuuriministeriölle. Raportista on ilmevä, mitä kunnossapitotoimia säätiö on toteuttanut. Säätiö on velvollinen tekemään tarvittavat lisätyöt sille asetetussa määräajassa, jos kunnossapitotoimenpiteet eivät ole olleet riittävät. Arvion kunnossapitotoimien riittävydestä tekee kaupunki.

Mikäli kunnossapitosuunnitelma ei toteudu, tai säätiö ei noudata velvollisuuttaan kunnossapitotoimien toteuttamisesta, kaupungilla on oikeus teettää kunnossapitotoimet säätiön kustannuksella.

Sopijapuolet toimivat yhteistyössä vuokrasopimuksen, tämän vuokrasopimuksen lisäliitteen sekä opetus- ja kulttuuriministeriön asettamien tavoitteiden saavuttamiseksi (kuten sopijapuolten ja valtion sopimassa sopimuksessa 13.3.2013 ja lisäyksessä mainittuun sopimukseen 10.3.2015 on sovittu.

Liikuntalautakunta päättää, että viraston päälliköllä on oikeus tehdä tarvittavat vähäiset, teknisluonteiset muutokset lisäliitteen tekstiin.

Lisäksi liikuntalautakunta päättää, että pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Käsittely

17.11.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Riitta Hämäläinen-Bister

Esittelijä

va. liikuntajohtaja
Petteri Huurre

Lisätiedot

Kirsti Laine-Hendolin, osastopäällikkö, puhelin: 310 87751
kirsti.laine(a)hel.fi