



07.02.2022

Asia/19

## § 116

### Cindyrella Oy:n maanvuokrasopimuksen muuttaminen

HEL 2021-013407 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Maarit Vierusen ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731  
maria.nyfors(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Vuokrasopimuksen lisälehti (Cindyrella Oy)
- 2 Cindyrella Oy:n voimassa oleva vuokrasopimus
- 3 Vuokra-alueen kartta

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus muuttaa Cindyrella Oy:lle vuokratun Aurinkomäenpuistossa (Suurmetsä) sijaitsevan maa-alueen vuokrasopimusta vuokran määrän osalta seuraavasti:

Liikuntakäytön osalta perittävä vuosivuokra on  $233 \text{ kem}^2 \times 12 \text{ euroa/kem}^2 \times 5 \text{ prosenttia} \times 19,74 \times 50 \text{ prosenttia} = 1\,379,83 \text{ euroa}$ .

Asuinkäytön osalta perittävä vuosivuokra on  $263 \text{ kem}^2 \times 12 \text{ euroa/kem}^2 \times 5 \text{ prosenttia} \times 19,74 = 3\,114,97 \text{ euroa}$ .

Perittävä vuosivuokra on yhteensä 4 494,80 euroa.

Vuosivuokra sidotaan vuoden 2023 alusta alkaen viralliseen elinkustannusindeksiin "lokakuu 1951=100" siten, että perusvuosivuokra on 227,70 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi on 100. Vuosivuokra tarkastetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan



jakamalla edellisen vuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100. Mikäli pisteluku on alempi, vuokraa ei alenneta.

Liikuntatoimintaan liittyvän rakennusalan täysimääräisestä maanvuokrasta peritään 50 prosenttia niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin tämän sopimuksen puitteissa 31.12.2028 saakka. Vuokranmääräytymisperusteista vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokratkauden päättymistä.

Vuokra on maksettava vuosittain etukäteen neljässä yhtä suuressa erässä kaupungin lähettämää laskua vastaan.

Vuokrasopimukseen tehtävät muutokset on kirjattu liitteenä 1 olevaan lisälehteen ja ne tulevat voimaan takautuvasti 1.1.2022 alkaen. Muut sopimusehdot pysyvät voimassa liitteenä 2 olevan vuokrasopimuksen mukaisesti. Sopimus on voimassa 30.9.2043 asti.

Kaupunginhallitus oikeuttaa liikuntajohtajan allekirjoittamaan sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sopimuskauden aikana.

## Esittelijän perustelut

### Hevostallien maanvuokrasopimukset

Kaupunki on vuokrannut tiloja ja maa-alueita usealle hevostalliyrittäjälle. Suurin osa maanvuokrasopimuksista on kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalvelujen hallinnoimia. Näiden kohdalla kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala on ensin vuokrannut alueen kaupunkiympäristön toimialalta ja edelleen vuokrannut sen hevostalliyrittäjälle.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala subventoi liikuntaa edistäviä maanvuokrauksia, mikä tarkoittaa sitä, että se vuokraa hallinnoimiaan alueita liikuntaa edistäviin tarkoituksiin kaupungin sisäistä vuokraa alemmalla vuokralla. Näin toimitaan myös hevostallien kohdalla.

Kaupunkiympäristön toimiala hallinnoi muutaman hevostallin maanvuokrasopimusta, mutta niiden vuokraa ei subventoida. Vuokran suuruus vaihtelee siten talliyrittäjien välillä sen mukaan, kumman toimialan vuokralaisena yrittäjä on.

Hevostallien maanvuokrasopimukset on tarkoituksenmukaista siirtää kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalvelujen hallintaan, jolloin yrittäjiä kohdellaan tasavertaisesti ja vuokrauskriteerit ovat kaikille samat. Kaupunkiympäristön toimiala on vuokrannut Cindyrella Oy:lle vuokratun alueen kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle sisäisin vuokrausperustein 1.1.2022 alkaen vuoden 2043 loppuun asti.



Cindyrella Oy:n maanvuokrasopimus on alkujaan kiinteistölautakunnan 21.2.2013 § 86 tekemä ja 19.9.2013 § 482 muuttama. Se on voimassa 30.9.2043 asti. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta voi hallintosäännön 17 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan päättää hallinnassaan olevien maa-alueiden vuokrauksesta enintään 20 vuoden ajaksi. Vuokrasopimuksen muuttaminen kuuluu siten kaupunginhallituksen toimivaltaan.

Cindyrella Oy:llä on samat omistajat kuin Aurinkotalli Oy:llä, jonka vuokrasopimuksen muuttaminen on päätettävänä erillisenä asiana.

### Cindyrella Oy:n vuokra-alue ja vuokran määrittely

Vuokrattavan maa-alueen pinta-ala on noin 5 357 m<sup>2</sup>. Alueella sijaitsee neljä rakennusta, yhteensä 496 kem<sup>2</sup>, joista asuinkäytössä on 263 kem<sup>2</sup> ja liikuntatoimintaan liittyvässä käytössä 233 kem<sup>2</sup>.

Vuokranmäärittelyssä noudatetaan liikuntalautakunnan 22.1.2015 § 4 hyväksymiä maa-alueiden vuokrausperiaatteita. Vuokra on määriteltä asuin- sekä liikuntakäytössä olevien rakennusten kerrosneliömetrien mukaan. Maan pääoma-arvona pidetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 12 euron kerrosneliömetrihintaa. Vuosivuokrana peritään viisi prosenttia alueen pääoma-arvosta.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan subventio liikuntaa edistäville maanvuokruksille on 50 prosenttia. Liikuntakäytössä olevien rakennusten osalta Cindyrella Oy:n täysimääräisestä maanvuokrasta peritään 50 prosenttia niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin tämän sopimuksen puitteissa 31.12.2028 saakka. Vuokranmääräytymisperusteista vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokrakauden päättymistä.

Perittävä vuosivuokra on siten liikuntakäytön osalta 233 kem<sup>2</sup> x 12 euroa/kem<sup>2</sup> x 5 % x 19,74 x 50 % = 1 379,83 euroa. Asuinkäytön osalta perittävä vuosivuokra on 263 kem<sup>2</sup> x 12 euroa/kem<sup>2</sup> x 5 % x 19,74 = 3 114,97 euroa. Yhteensä perittävä vuosivuokra on 4 494,80 euroa.

Vuosivuokra sidotaan vuoden 2023 alusta alkaen viralliseen elinkustannusindeksiin "lokakuu 1951=100" siten, että perusvuosivuokra on 227,70 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi on 100. Vuosivuokra tarkastetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen vuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100. Mikäli pisteluku on alempi, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.



Vuokrasopimukseen tehtävät muutokset on kirjattu liitteenä 1 olevaan lisälehteen. Muilta osin noudatetaan voimassa olevaa vuokrasopimusta, joka on liitteenä 2. Muutosten esitetään tulevan voimaan takautuvasti vuoden 2022 alusta alkaen. Sopimus on voimassa 30.9.2043 asti.

## Valtiontukilausunto

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) mukaan 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.

Maanvuokrasopimus kaupungin ja Cindyrella Oy:n välillä sisältää vuokratukea. Vuokratut alueet ovat urheiluun ja vapaa-aikaan liittyviä alueita, jotka palvelevat ensisijaisesti paikallisia asukkaita. Ne eivät todennäköisesti houkuttele asiakkaita tai investointeja muista EU:n jäsenvaltioista (Komission tiedonanto valtioneuvoston käsittelystä 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 valtioneuvostusta.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731  
maria.nyfors(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Vuokrasopimuksen lisälehti (Cindyrella Oy)
- 2 Cindyrella Oy:n voimassa oleva vuokrasopimus
- 3 Vuokra-alueen kartta

## Oheismateriaali

- 1 Kaupunkiympäristön toimialan päätös vuokrasopimusten siirtämisestä

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Otteet

**Ote**  
Cindyrella Oy

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus



## Tiedoksi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalvelut

## Päätöshistoria

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 21.12.2021 § 218

HEL 2021-013407 T 10 01 01 02

### Esitys

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus muuttaisi alun perin kiinteistölautakunnan 21.2.2013, 86 § ja 19.9.2013, 482 § Cindyrella Oy:lle vuokraaman, 41. kaupunginosassa (Suurmetsä) Aurinkomäenpuistosta vuokratun noin 5 357 m<sup>2</sup>:n suuruisen maa-alueen vuokrasopimusta vuokran määrän osalta seuraavasti:

Perittävä vuosivuokra:

Asuinkäyttö:

$263 \text{ kem}^2 \times 12,00 \text{ €/kem}^2 \times 5 \% \times 19,74 = 3\ 114,97 \text{ €}$

Liikuntakäyttö:

$233 \text{ kem}^2 \times 12,00 \text{ €/kem}^2 \times 5 \% \times 19,74 \times 50 \% = 1\ 379,83 \text{ €}$

Yhteensä 4 494,80 euroa vuodessa.

Tammikuun 1. päivästä 2023 lukien perittävä vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951=100 siten, että perusvuosivuokra on 227,70 euroa vuodessa ja sitä 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.

Liikuntatoimintaan liittyvän rakennusalan täysimääräisestä maanvuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin tämän sopimuksen puitteissa 31.12.2028 saakka. Vuokranmääräytymisperusteista vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokrakauden päättymistä.



07.02.2022

Vuokra on maksettava vuosittain etukäteen neljässä yhtä suuressa erässä kaupungin lähettämää laskua vastaan. Eräpäivät ovat 5.2., 5.5., 5.8. ja 5.11.

Vuokrasopimukseen tehtävät liitteenä olevassa lisälehdessä mainitut muutokset astuvat voimaan 1.1.2022.

Sopimus on voimassa 30.9.2043 saakka.

Muut vuokrasopimusehdot määritellään liitteenä olevan vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

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

#### Käsittely

21.12.2021 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Heimo Laaksonen: Muutosprosessi on vuokralaisen aktiivisuudesta huolimatta kestänyt yli 4 vuotta. Lautakunta katsoo, että kohtuullinen kompensatio on se, että maanvuokraa ei peritä lainkaan vuonna 2022.

Kannattaja: Nina Suomalainen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Heimo Laaksosen vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 7

Hilkka Ahde, Mahad Ahmed, Paavo Arhinmäki, Veronika Honkasalo, Shawn Huff, Lukas Korpelainen, Tuomas Tuomi-Nikula

Ei-äännet: 5

Anna Karhumaa, Heimo Laaksonen, Teija Makkonen, Dani Niskanen, Nina Suomalainen

Tyhjä: 1

Oona Hagman

Poissa: 0

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta hylkäsi Heimo Laaksosen vastaehdotuksen äänin 7 - 5 (1 tyhjä).

#### Esittelijä



07.02.2022

Asia/19

vs. liikuntajohtaja  
Petteri Huurre

Lisätiedot

Stefan Fröberg, ulkoilupalvelupäällikkö, puhelin: 310 87901  
stefan.froberg(a)hel.fi