



07.02.2022

Asia/18

§ 115

Aurinkotalli Oy:n maanvuokrasopimuksen muuttaminen

HEL 2021-013348 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Maarit Vierson ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

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

Maneesin osalta perittävä vuosivuokra on $1\,484\text{ kem}^2 \times 12\text{ euroa/kem}^2 \times 5\text{ prosenttia} \times 19,74 \times 50\text{ prosenttia} = 8\,788,25\text{ euroa}$.

Kenttäalueiden osalta vuosivuokra on $1\,850\text{ m}^2 \times 1\text{ euro/m}^2 \times 5\text{ prosenttia} \times 19,74 = 1\,825,95\text{ euroa}$, jaloittelualueiden osalta $3\,600\text{ m}^2 \times 0,32\text{ euroa/m}^2 \times 5\text{ prosenttia} \times 19,74 = 1\,137,02\text{ euroa}$ ja laidunalueiden osalta $17\,350\text{ m}^2 \times 0,012\text{ euroa/m}^2 \times 5\text{ prosenttia} \times 19,74 = 205,49\text{ euroa}$.

Perittävä vuosivuokra on yhteensä 11 956,72 euroa.



Vuosivuokra sidotaan vuoden 2023 alusta alkaen viralliseen elinkustannusindeksiin "lokakuu 1951=100" siten, että perusvuosivuokra on 605,71 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 puiteissa 31.12.2028 saakka. Vuokranmääräytymisperusteista vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokrakauden päättymistä.

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

Vuokrasopimukseen tehtävät muutokset on kirjattu liitteenä 1 olevaan lisälehteen ja 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 Aurinkotalli Oy:lle vuokratun alueen kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle sisäisin vuokrausperustein 1.1.2022 alkaen vuoden 2043 loppuun asti.

Aurinkotalli Oy:n maanvuokrasopimus on alkujaan kiinteistölautakunnan 19.9.2013 § 482 tekemä. 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.

Aurinkotalli Oy:n vuokra-alue ja vuokran määrittely

Vuokrattavan maa-alueen pinta-ala on noin 24 773 m². Alueella sijaitsee maneesi (1 484 kem²), kenttäalue (n. 1 850 m²), hevosten jaloittelualueita (n. 3 600 m²) sekä laidunaluetta (n. 17 350 m²).

Vuokranmäärittelyssä noudatetaan liikuntalautakunnan 22.1.2015 § 4 sekä 7.5.2015 § 86 hyväksymiä maa-alueiden vuokrausperiaatteita. Vuokra on määriteltävä maneesin kerrosneliömetrien sekä kenttä-, jaloittelu- ja laidunalueiden pinta-alan mukaan. Maan pääoma-arvona pidetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 12 euron kerrosneliömetrihintaa (maneesi) sekä 1 euron (kenttäalue), 0,3 euron (jaloittelualue) ja 0,012 euron (laidunalue) neliömetrihintoja. Vuosivuokrana peritään viisi prosenttia alueen pääoma-arvosta.

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

Perittävä vuosivuokra on siten maneesin osalta $1\,484\text{ kem}^2 \times 12\text{ euroa/kem}^2 \times 5\% \times 19,74 \times 50\% = 8\,788,25\text{ euroa}$.

Kenttäalueiden osalta vuosivuokra on $1\,850\text{ m}^2 \times 1\text{ euro/m}^2 \times 5\% \times 19,74 = 1\,825,95\text{ euroa}$, jaloittelualueiden osalta $3\,600\text{ m}^2 \times 0,32\text{ euroa/m}^2 \times 5\% \times 19,74 = 1\,137,02\text{ euroa}$ ja laidunalueiden osalta $17\,350\text{ m}^2 \times 0,012\text{ euroa/m}^2 \times 5\% \times 19,74 = 205,49\text{ euroa}$.

Yhteensä perittävä vuosivuokra on 11 956,72 euroa.

Vuosivuokra sidotaan vuoden 2023 alusta alkaen viralliseen elinkustannusindeksiin "lokakuu 1951=100" siten, että perusvuosivuokra on



605,71 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi on 100. Vuosi-
vuokra tarkastetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan
jakamalla edellisen vuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perus-
sineksillä 100. Mikäli pisteluku on alempi, vuokraa ei kuitenkaan alen-
neta.

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

Valtiontukilausunto

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) mu-
kaan 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 Aurinkotalli Oy:n välillä sisältää
vuokratukea. Vuokratut alueet ovat urheiluun ja vapaa-aikaan liittyviä
alueita, jotka palvelevat ensisijaisesti paikallisia asukkaita. Ne eivät to-
dennäköisesti houkuttele asiakkaita tai investointeja muista EU:n jä-
senvaltioista (Komission tiedonanto valtioneuvoston käsitteestä 2016/C
262/01 kohdat 196, 197). Vuokratuki ei näin ollen ole omiaan vaikutta-
maan 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 (Aurinkotalli Oy)
- 2 Aurinkotalli Oy:n voimassa oleva vuokrasopimus
- 3 Vuokra-alueen kartta

Oheismateriaali

- 1 Kaupunkiympäristön toimialan päätös vuokrasopimusten siirtämisestä

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus



Otteet

Ote

Aurinkotalli Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalvelut

Päätöshistoria

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 21.12.2021 § 219

HEL 2021-013348 T 10 01 01 02

Esitys

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus muuttaisi alun perin kiinteistölautakunnan 19.9.2013, 482 § Aurinkotalli Oy:lle vuokraaman, 41. kaupunginosassa (Suurmettä) Aurinkomäenpuistosta vuokratun noin 24 773 m²:n suuruisen maa-alueen vuokrasopimusta vuokran määrän osalta seuraavasti:

Perittävän vuosivuokran laskukaava:

Maneesi:

$1484 \text{ kem}^2 \times 12,00 \text{ €/kem} \times 5 \% \times 19,74 \times 50 \% = 8\,788,25 \text{ €}$

Kenttä-, jaloittelu- ja laidunalueet:

$1\,850 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ €/m}^2 \times 5 \% \times 19,74 = 1\,825,95 \text{ €}$

$3\,600 \text{ m}^2 \times 0,32 \text{ €/m}^2 \times 5 \% \times 19,74 = 1\,137,02 \text{ €}$

$17\,350 \text{ m}^2 \times 0,012 \text{ €/m}^2 \times 5 \% \times 19,74 = 205,49 \text{ €}$

Perittävä vuosivuokra yhteensä 11 956,72 euroa vuodessa.

Tammikuun 1. päivästä 2023 lukien perittävä vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951=100 siten, että perusvuosivuokra on 605,71 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.



07.02.2022

Liikuntatoimintaan liittyvän rakennusalan täysimääräisestä maanvuok-
rasta peritään 50 % niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan lii-
kuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin tämän so-
pimuksen puitteissa 31.12.2028 saakka. Vuokranmääräytymisperus-
teista vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen
subventoidun vuokrakauden päättymistä.

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 vuokrasopi-
muksen ehtojen mukaisesti.

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

Esittelijä

vs. liikuntajohtaja
Petteri Huurre

Lisätiedot

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