



27.04.2021

Asia/8

§ 56

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan esitys kaupunginhallitukselle maa-alueen vuokraamiseksi Suutarilasta Helsingin Mailapelikeskus Oy:lle

HEL 2021-004027 T 10 01 01 03

Esitys

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 40. kaupunginosassa (Suutarila) sijaitsevan, karttaliitteen merkityn noin 11 937 m² suuruisen, asemakaavan nro 11608 mukaiseen alueen (kiinteistötunnus 91-40-110-6) vuokraamista Helsingin Mailapelikeskus Oy:lle liikuntatoimintaa varten.

Vuokrasopimus esitetään solmittavaksi liikuntajohtajan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2037 saakka liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti. Vuokralaisen kanssa tehty nykyinen vuokrasopimus päättyy uuden sopimuksen tullessa voimaan.

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

Esittelijä

liikuntajohtaja
Tarja Loikkanen

Lisätiedot

Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 310 87791
petteri.huurre(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus 25.3.2021
- 2 Hakemus 25.3.2021, täydennys 29.3.2021, liite, alustavat suunnitelmat
- 3 Vuokrasopimusluonnos Helsingin Mailapelikeskus
- 4 Mailapelikeskus_laajennus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



27.04.2021

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle on saapunut 25.3.2021 päivätty Helsingin Mailapelikeskus Oy:n hakemus. Hakemus koskee alueen pitkäaikaista vuokraamista uuden mailapelihallin rakentamista varten Suutarilan kaupunginosaan. Liikuntapalvelukokonaisuus puoltaa vuokrasopimuksen tekemistä yhtiön kanssa.

Vuokrattavasta alueesta on tällä hetkellä voimassa oleva vuokrasopimus Helsingin Mailapelikeskus Oy:n kanssa ajalle 1.7.2017–31.12.2034. Nykyinen sopimus on jatkoa vuonna 2007 tehdylle sopimukselle. Voimassa olevassa vuokrasopimuksessa vuokralainen on oikeutettu pystyttämään vuokra-alueelle kiinteän palloiluhallin lisäksi yli-painehallin talvikausiksi. Kulttuuri- ja vapaa-aika lautakunnan Helsingin Mailapelikeskukselta 25.3.2021 vastaanottaman hakemuksen mukaan vuokralainen hakee nyt oikeutta korvata ylipainehalli kiinteällä hallilla. Uuteen halliin on suunniteltu rakennettavaksi kaksi tennis-, padel- ja sulkapallokenttää. Jälkimmäisiä voidaan tarvittaessa hyödyntää myös pöytätenniksen tarpeisiin.

Muutosten seurauksena on perusteltua uusia vuokrasopimus ja päivittä sen ehdot sekä vuokra-aika. Voimassaolevan vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti alueen vuokrauksessa noudatetaan vuonna 2007 voimaan tulleen vuokrasopimuksen vuokranmääräytymisperusteita 31.12.2028 asti siten, että vuokranmääräytymisehdoista 1.1.2029 alkaen päätetään vuoden 2026 loppuun mennessä. Nyt tehtävässä uudessa sopimuksessa määritellään vuokranmääräytymisehdot myös vuodesta 2029 alkaen niin, että vuokraan 1.1.2029 alkaen kohdistuvasta subventiosta päätetään vuoden 2026 loppuun mennessä. Vanha vuokrasopimus päättyy uuden sopimuksen tullessa voimaan.

Helsingin Mailapelikeskus Oy:n hakemuksen mukaan vuokra-aikaa tulee pidentää, jotta uutta hallia varten tehtävät investoinnit pystytään kattamaan. Lisäksi Etelä-Suomen aluehallintovirasto (AVI) edellyttää vähintään 15 vuoden vuokrasopimusta myönteistä avustuspäätöstä varten.

Helsingin Mailapelikeskus Oy on hakenut suunnittelemansa hallia varten 400 000 euron lainaa kaupungin Urheilu- ja ulkoilulaitosrahastosta. Tähän liittyvä lainalausunto tulee kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan käsiteltäväksi tässä samassa kokouksessa 27.4.2021.

Urheiluhallin rakentamisaikataulu ei ole selvillä. Rakentamisen on arvioitu kestävän neljä kuukautta.

Kokonaisuudessaan Helsingin Mailapelikeskus Oy:n hanke palvelee kaupungin liikuntatarkoituksia parantamalla mailapelin pelaamisen mahdollisuuksia ja alueen eri ikäryhmien liikkumismahdollisuuksia.



Näin ollen kiinteän urheiluhallin rakentaminen on Helsingin kaupungin urheilu- ja ulkoilulaitosrahaston sääntöjen mukainen hanke ja hakijan esille tuomista lähtökohdista ajatellen perusteltu kokonaisuus.

Asemakaava

Alueella on voimassa 21.6.2007 lainvoiman saanut asemakaava nro 11608, jossa vuokrattava alue on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU).

Sisäinen vuokraus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kaupunkiympäristölautakunnalta (vuokratunnus Y3140-3) vuoden 2043 loppuun asti. Vuokra-alueen koko on noin 11 937 m². Alue on liikuntapaikkapalveluiden hallinnassa.

Vuokra-alue ja vuokran määrittely

Vuokrattavan maa-alueen pinta-ala on noin 11 937 m². Vuokra-alueella sijaitsee kiinteä 5 103 kem² palloiluhalli. Lisäksi alueelle rakennetaan nykyisen ylipainehallin tilalle uusi kiinteä 2 378 kem² mailapelihalli.

Vuokrasopimuksessa noudatetaan vuonna 2007 (Liik 30.10.2007) voimaan tulleen sopimuksen vuokranmääräytymisehtoja nykyisen hallin osalta 31.12.2028 asti niin, että maan pääoma-arvona käytetään virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 8,41 euron kerrosneliömetrihintaa, mutta vuokra lasketaan hallin toteutuneiden kerrosneliömetrien perusteella.

Uuden hallin osalta vuokranmäärittelyssä noudatetaan liikuntalautakunnan 22.1.2015, § 4 maa-alueiden vuokrauksesta päätettyjä yleisperiaatteita siten, että maan pääoma-arvona käytetään virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 12,00 euron kerrosneliömetrihintaa. Vuodesta 2029 alkaen myös nykyisen hallin vuokra määräytyy maan pääoma-arvon 12,00 euroa/kem² mukaan.

Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100. Vuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta.

Täysimääräisen vuokran määrittely sopimuksen alkaessa:

Nykyinen kiinteä halli 5 103 kem²:

$5\,103\text{ kem}^2 \times 8,41\text{ euroa/kem}^2 \times 5\% \times 19,74 = 42\,358,32\text{ euroa/vuosi}$



Uusi halli 2 378:

$2\,378 \text{ kem}^2 \times 12 \text{ euroa/kem}^2 \times 5 \% \times 19,74 = 28\,165,03 \text{ euroa/vuosi}$

Täysimääräisestä vuokrasta 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 vuokratuokauden päättymistä.

Perittävä vuosivuokra sopimuksen alkaessa on 35 261,68 euroa (alv 0 %).

Vuokranantajan puolelta vuokrasopimus on mahdollista solmia kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen liikuntajohtajan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lähtien 31.12.2037 saakka.

Kaupunginhallitukselle esitetään, että liikuntajohtajalle myönnetään sopimuksen allekirjoitusoikeus sekä oikeus tehdä vähäisiä muutoksia vuokrasopimukseen.

Helsingin Mailapelikeskus Oy tulee kustannuksellaan vastaamaan liikuntatilojen rakentamisesta ja ylläpidosta. Muut vuokraukseen liittyvät ehdot on kirjattu liitteenä olevaan vuokrasopimusluonnokseen.

Valtiontukiarviointi

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka 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.

Esitetty maanvuokrasopimus Helsingin kaupungin ja Helsingin Mailapelikeskus Oy:n kanssa sisältää vuokratukea. Vuokra-alueella jo olevan sekä sille rakennettavan uuden urheiluhallin pääasiallisia käyttäjiä ovat paikalliset lapset ja nuoret. Lähialueiden koululaiset käyttävät halleja päivisin, ja iltapäivisin ja iltaisin lapset ja nuoret käyttävät halleja osallistuessaan urheiluseurojen järjestämään toimintaan. Lisäksi hallien pääasiallisiin käyttäjiin kuuluvat yksittäiset lähialueiden mailapelaajat. Maanvuokrasopimukseen sisältyvä vuokratuki ei ole SEUT 107(1) mukaista valtiontukea, koska kyse on urheilutilasta, joka palvelee ensisijaisesti paikallisia asukkaita ja joka ei todennäköisesti houkuttele asiakkaita tai investointeja muista EU:n jäsenvaltioista. Toimenpide ei näin ollen ole omiaan vaikuttamaan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. (Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01 kohta 197)



27.04.2021

Toimivalta alueiden vuokrauksissa

Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 6 kohdan mukaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta voi päättää hallinnassaan olevien maa-alueiden vuokrauksesta enintään 10 vuoden ajaksi. Pidemmistä vuokrasopimuksista päättää kaupunginhallitus.

Esittelijä

liikuntajohtaja
Tarja Loikkanen

Lisätiedot

Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 310 87791
petteri.huurre(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus 25.3.2021
- 2 Hakemus 25.3.2021, täydennys 29.3.2021, liite, alustavat suunnitelmat
- 3 Vuokrasopimusluonnos Helsingin Mailapelikeskus
- 4 Mailapelikeskus_laajennus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano