



15.06.2021

Asia/3

§ 84

Maa-alueen vuokraaminen Jakomäen liikuntapuistosta Itä-Helsingin Jalkapalloareenat Oy:lle

HEL 2021-005191 T 10 01 01 02

Päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti vuokrata Helsingin kaupungin 41. kaupunginosassa (Suurmetsä) sijaitsevan, karttaliitteeseen merkityn noin 3 627 m² suuruisen alueen (kiinteistötunnus 91-41-9904-6) vuokraamista Itä-Helsingin Jalkapalloareenat Oy:lle liikuntatoimintaa varten ajalle 1.9.2021–31.12.2039.

Vuokraus on jatkoa 31.8.2021 päättyvälle maanvuokraukselle. Vuokra-alueelle on talvikausiksi sijoitettu 2 952 kem²:n suuruinen ylipainehalli.

Vuokraukseen liittyvät sopimusehdot määritellään liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen ehtojen mukaisiksi.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta oikeutti liikuntajohtajan allekirjoittamaan sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sopimuskauden aikana.

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuneista kustannuksista, mikäli päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Esittelijä

liikuntajohtaja
Tarja Loikkanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus 24.4.2021
- 2 Itä-Helsingin Jalkapalloareenat vuokrasopimusluonnos
- 3 Jakomäen liikuntapuisto_vuokra-alue

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Vuokralainen	Esitysteksti



15.06.2021

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-
aikalautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle on saapunut 24.4.2021 päivätty Itä-Helsingin Jalkapalloareenat Oy:n hakemus. Hakemus koskee Jakomäessä sijaitsevan alueen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen uusimista. Alueen nykyinen vuokrasopimus päättyy 31.8.2021.

Liikuntapalvelukokonaisuus puoltaa vuokrasopimuksen uusimista. Toimenpide on kytketty kentän tekonurmimaton vaihtamiseen, mikä on tarkoitus toteuttaa FC Kontu ry:n toimesta vuosien 2023–2024 aikana. Sopimus takaa Jakomäen liikuntapuistoon laadukkaat olosuhteet jalkapalloilun tarpeisiin tuleville vuosikymmenille.

Jakomäen liikuntapuistossa sijaitsee kolme jalkapallokenttää, joista yhdelle FC Kontu on pystyttänyt talvisin ylipainehallin. Seura tarjoaa hakemuksessaan kenttää ja talvisin hallia lähialueen koulujen sekä asukkaiden käyttöön päiväsaikaan. Muina aikoina kentän pääkäyttäjät ovat FC Konnun jäsenet sekä Palloliitto.

Itä-Helsingin Jalkapalloareenat Oy on FC Kontu ry:n omistama ja hallinnoima yritys. FC Kontu ry on perustettu vuonna 1967 ja se on pelamäärällä mitattuna yksi Helsingin suurimmista jalkapalloseuroista. FC Kontu ry liikuttaa yhteensä noin 1 000 kuntalaista, joista selkeästi suurin osa on juniori-ikäisiä.

Asemakaava

Alueella on voimassa 24.10.2018 lainvoiman saanut asemakaava nro 12495, jossa vuokrattava alue on urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU), ja sille saa sijoittaa liikuntakäyttöön tarkoitettua ylipainehallin.

Sisäinen vuokraus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kaupunkiympäristölautakunnalta (vuokratunnus Y3141-2) vuoden 2043 loppuun asti. Alue on liikuntapaikkapalveluiden hallinnassa.



Vuokra-alue ja vuokran määrittely

Vuokra-alue käsittää noin 3 627 m²:n suuruisen alueen, jonne sijoitetaan talvikausiksi 2 952 kem²:n suuruisen ylipainehalli.

Vuokran määrittelyssä noudatetaan liikuntalautakunnan 22.1.2015, § 4 maa-alueiden vuokrauksesta päättämiä yleisperiaatteita.

Täysimääräinen vuosivuokra (vuoden 2020 keski-indeksillä 1974) on vuokrauksen alkaessa 14 172,82 euroa (alv 0%).

Perusvuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta.

Täysimääräisen vuokran laskukaavat:

Maa-alue, kesäkausi 6 kk:

$$6/12 \text{ kk} \times 3\,627 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ €/m}^2 \times 5 \% \times 19,74 = 1\,789,92 \text{ €}$$

Ylipainehalli, talvikausi 6 kk:

$$6/12 \text{ kk} \times 2\,952 \text{ kem}^2 \times 8,50 \text{ €/kem}^2 \times 5 \% \times 19,74 = 12\,382,90 \text{ €}$$

Täysimääräisestä vuokrasta peritään ylipainehallin maa-alueen osalta 50 % niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin tämän sopimuksen puitteisissa 31.12.2028 saakka.

Vuokranmääräytymisperusteista vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokratuotteen päättymistä.

Tammikuun 1. päivästä 2022 lukien täysimääräinen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu on 100 siten, että perusvuosivuokra on 717,97 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi on 100.

Perittävä vuosivuokra sopimuksen alkaessa on 7 981,37 euroa (alv 0 %).

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta myöntää liikuntajohtajalle sopimuksen allekirjoitusoikeuden sekä oikeuden tehdä vähäisiä muutoksia vuokrasopimukseen.

Itä-Helsingin Jalkapalloareenat Oy tulee kustannuksellaan vastaamaan 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 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.

Esitetty maanvuokrasopimus Helsingin kaupungin ja Itä-Helsingin Jalkapalloareenat Oy:n kanssa sisältää vuokratukea. Vuokra-alueen jalkapallokenttää ja ylipainehallia käyttävät pääasiallisesti lähialueiden jalkapalloilijat seuratoiminnan yhteydessä. Lisäksi paikalliset muut jalkapalloilijat käyttävät aluetta omatoimiseen harjoitteluun. Myös lähialueiden oppilaitosten opiskelijat sekä muut paikalliset asukkaat käyttävät vuokra-aluetta liikuntaan. 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).

Toimivalta

Hallintosäännön 17 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta voi päättää hallinnassaan olevien maa-alueiden vuokrauksesta enintään 20 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 24.4.2021
- 2 Itä-Helsingin Jalkapalloareenat vuokrasopimusluonnos
- 3 Jakomäen liikuntapuisto_vuokra-alue

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Esitysteksti



15.06.2021

Asia/3

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-
aikalautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Kuva