



22.1.2015

4

Liikuntaviraston ulkopuolisille toimijoille vuokrattavien alueiden vuokraehdot ja periaatteet

Pöydälle 11.12.2014

HEL 2014-014535 T 10 00 00

Päätösehdotus

Liikuntalautakunta päättää hyväksyä liikuntaviraston ulkopuolisille toimijoille vuokrattavien alueiden vuokraamisen ehtojen ja periaatteiden tarkistamisen niiden vuokrausopimusten osalta, jotka tehdään tämän päätöksen voimaantulon jälkeen.

Uudet vuokrausperiaatteet:

- Maanvuokrien pohjana on maan pääoma-arvo, joka määritellään elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaksi. Vuosivuokran suuruus on 5 % maan arvosta ja se lasketaan kulloisenkin vuokrausajankohdan mukaan siten, että elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa perusvuosivuokraa tarkistetaan vuokrausajankohtaa edeltävän vuoden keski-indeksin pisteluvulla. Perusvuosivuokra tarkistetaan vuokrausajankohtaa edeltävän vuoden keski-indeksin pisteluvulla ensimmäisen kerran 1.2.
- Pitkäaikaisissa vuokrauksissa vuokran suuruus tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin mukaan. Lyhytaikaisissa vuokrauksissa vuokra pidetään sopimuksen tekohetken tasolla samana koko vuokrakauden.
- Vuokra-alueen käyttötarkoituksen mukaan määritellyt vuokratasot ovat samat koko kaupungin alueella.
- Vuokrauksien subventio koskee rakennettuja alueita ja golfkenttiä. Muille alueille ja maa-alueille, joista liikuntavirasto ei maksa sisäistä vuokraa, määritellään suoraan perittävä vuokra.

Venesatamat:

Venesatama-alueiden vuokrat yhtenäistettiin liikuntalautakunnan päätöksellä 13.12.2005. Päätöksen pohjalta uusitut pitkäaikaiset venesatamia koskevat sopimukset päättyvät 31.12.2015. Uusien sopimusten yhteydessä vuokrahintoja tullaan tarkistamaan. Muilta osin sopimukset tehdään lautakunnan 13.12.2005 päättämien periaatteiden mukaisesti.



22.1.2015

Venesatama-alueet jaetaan vuokran määrittämiseksi edelleen kolmeen hintaryhmään alueen käytön perusteella ja lisäksi peritään vuokraa rakennusalueesta kerrosalahinnan mukaan. Venesatama-alueet ovat käytettävyydeltään erilaisia ja em. hinnoitteluperiaate pyrkii takaamaan vuokralaisten tasavertaisen kohtelun. Osa-alueet ovat:

- ympärivuotinen käyttö eli sekä veneiden talvisäilytys, että pysäköinti
- vain talvi- tai kesäkäyttö eli joko veneiden talvisäilytys tai pysäköinti
- vaikeasti hyödynnettävä alue
- rakennettava alue

Rakennettavan alueen käypä vuokra määritellään maanarvon 12 euroa / kerrosneliometri (ind 100) mukaisesti. Venekerhojen vuokrauksissa rakennusmaan vuokraa subventoidaan 50 %. Venealan yritysten vuokrauksissa vuokra peritään täysimääräisenä. Venesatamissa olevien pysäköinti-, veneiden talvisäilytys- tai vaikeasti hyödynnettävien alueiden vuokria ei subventoida, koska vuokrat on jo lautakunnan 13.12.2005 tekemässä päätöksessä määritelty perittävien vuokrien mukaisiksi.

Venesatamien vesialueista perittävät vuokrat määräytyvät edelleen lautakunnan vuosittain päättämien maksujen ja vuosittaisten alueilla tehtävien katselmusten perusteella.

Liikuntapaikkarakentaminen:

Sisäisten maanvuokrien uusien periaatteiden mukaan Liv maksaa rakennetuista alueista (YU-tontit ja YU-rakennusalueet) vuokraa maanarvon 12 euroa /kem2 (ind 100) n. kehä I:n eteläpuolella ja 8 euroa /kem2 kehä I pohjoispuolella. Laskennassa käytetään rakennettua kerrosneliömetrimäärää.

Liikuntaviraston ulosvuokrauksissa esitetään käytettäväksi vain yhtä rakennettavien alueiden hintatasoa eli 12 euroa/kem2 (ind 100). Perusteluna on se, että vuokralaisen kannalta alue on yhtä arvokas kaupungin kaikilla osa-alueilla. Laskennassa käytetään asemakaavan salliman rakennusoikeuden mukaista kerrosneliömetrimäärää, millä pyritään saamaan kaupungin rakennettavat alueet mahdollisimman tehokkaaseen käyttöön.

Vuokria subventoidaan 50 %, jos kohdetta käytetään liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan.

Ylipainehallien maa-alueet:



22.1.2015

Ylipainehallit sijaitsevat pääsääntöisesti liikuntapuisto- tai kenttäalueella. Ylipainehallien maa-alueen vuokra lasketaan maanarvon 8,50 euroa/kerrosneliömetri (ind 100) mukaan. Vuokra peritään vain siltä ajalta, jonka halli on vuosittain pystyssä ja muulta ajalta peritään vuokra kenttäalueiden vuokran mukaan. Ylipainehallin vuokraa subventoidaan 50 %.

Ylipainehallien pitoa varten vuokrattujen alueiden vuokra perustuu kiinteistöviraston määrittämään maan pääoma-arvoon (50 mk/kem2; 8,41 euroa/kem2), jota on käytetty kaikissa liikuntaviraston ylipainehallien pitoa koskevissa maanvuokrasopimuksissa.

Liikuntapuistot ja kentät:

Uusien sisäisen maanvuokrauksen periaatteiden mukaisesti liikuntavirasto ei maksa vuokraa pääsääntöisesti vapaassa virkistyskäytössä olevista alueista, kuten liikuntapuistot, kentät ja uimarannat.

Aiemmin liikuntavirasto maksoi kenttäalueista sisäistä vuokraa sijainnin mukaan. Vuonna 2013 vuokrat olivat 0,58 tai 1,15 tai 1,73 euroa/m2/v. Alueita ulosvuokrattaessa vuokria on subventoitu 50 %.

Liikuntaviraston kenttäalueiden ulosvuokrauksissa esitetään nyt käytettävän vain yhtä hintatasoa. Vuokrat määritellään maanarvon 1 euro / m2 (ind 100) mukaan. Perusteluna on se, että vuokralaisen kannalta alue on yhtä arvokas kaupungin kaikilla osa-alueilla.

Mikäli vuokrattavaan alueeseen sisältyy ympäröivää viheraluetta tai muuta vastaavaa aluetta, jonka ylläpito on vuokralaisen vastuulla mutta jota ei voi käyttää vuokrasopimuksen mukaiseen toimintaan, vuokra peritään vain varsinaisen kenttäalueen pinta-alan pohjalta.

Hevosten laidun- ja jaloittelualueet:

Vuokrat määräytyvät samoin kuin liikuntapuistojen ja kenttien alueilla.

Golfkentät:

Liikuntaviraston Helsingin alueella ulosvuokraamalla kaikilla golfkenttäalueilla (Paloheinä, Tali ja Vuosaari) on sama vuokrataso. Kentät on vuokrattu pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla, jotka päättyvät vuosina 2032, 2034 ja 2029.

Golfkenttien vuokratason määrittelyssä on alueen laajuuden lisäksi otettu huomioon, että alueet ovat talvikausina yleisessä käytössä (mm. liikuntaviraston ylläpitämät ladut). Liikuntavirasto maksaa Helsingin alueella olevista golfkentistä sisäistä vuokraa maanarvon 0,32 euroa /



22.1.2015

m2 mukaan (ind 100) mukaisesti. Ulkokuntien alueella (Luukki) olevien golfkenttien vuokra on puolet siitä, mitä Helsingin alueella. Liikuntavirasto perii golfkentistä vuokraa, joka on puolet alueiden sisäisestä vuokrasta.

Golfkenttien vuokrat esitetään laskettavan niin, että

- a) Helsingissä vuokrat määritellään maanarvon 0,32 euroa / m2 mukaan (ind 100), vuokria subventoidaan 50 %
- b) ulkokunnissa vuokrat määritellään maanarvon 0,16 euroa / m2 mukaan (ind 100), vuokria subventoidaan 50 %

Pysäköintialueet:

Pysäköintialueiden vuokrauksissa esitetään edelleen käytettävän samoja periaatteita kuin aiemminkin. Vuokrat määritellään maan arvon 1 euro / m2 (ind 100) mukaan. Vuokria ei subventoida. Tonttialueilla olevista pysäköintiin tarkoitetuista alueista ei peritä erikseen vuokraa, vaan tontista peritään kokonaisuudessaan vuokraa tontille sallitun rakennusoikeuden mukaan.

Muut vuokrauskohteet:

Matkapuhelintukiasemia ja -mastoja varten vuokrattavien kohteiden vuokrauksissa käytetään kaupungin yhteisiä kiinteistötoimen noudattamia vuokranmääräytymisperusteita.

Lautakunnan maksupäätökseen sisältyvää korvausta rajatun alueen käytöstä sovelletaan esimerkiksi rakennustyömaa-alueiksi ja vastaaviin tarkoituksiin lyhytaikaisesti vuokrattavien alueiden vuokriin.

Alueiden lyhytaikaiset vuokraukset määräytyvät liikuntaviraston hinnaston tai erillisten sopimusten perusteella.

Yhteenvetotaulukko maanvuokrausperiaatteista liitteenä.

Esittelijän perustelut

Nykyiset vuokrausperiaatteet

Liikuntatoimen ulosvuokrausten vuokrien suuruudet ovat pohjautuneet suurimmaksi osaksi kiinteistöviraston määrittelemiin vuokratasoihin sekä liikuntatoimen myöntämiin vuokrasubventioihin.

Kiinteistöviraston määrittelemiä vuokria on käsitelty ns. käypinä vuokrina, joista on peritty vain 50 % silloin, kun vuokrakohteessa harjoitetaan ainoastaan liikunta- tai siihen välittömästi liittyvää toimintaa.



Liiketoimintaan tarkoitettujen merkittävimpien tilojen vuokraukset on kilpailutettu.

Rakennettavien maa-alueiden vuokrat on määritelty kerrosneliömetrihintaan pohjautuvaan maan pääoma-arvon mukaan. Muiden maa-alueiden vuokrat on pääsääntöisesti laskettu liikuntaviraston kiinteistövirastolle maksaman sisäisen vuokran pohjalta.

Uudet vuokrausperiaatteet

Sisäisten maanvuokrien periaatteita muutettiin kiinteistölautakunnan päätöksellä 2.5.2013. Aiemmin liikuntaviraston hallinnoimat alueet oli jaettu pääsääntöisesti alueen sijainnin mukaan kolmeen hintaryhmään. Nyt 1.1.2014 voimaan tullessa uudessa päätöksessä alueen sijainnin sijaan alueen sisäiseen vuokraan vaikuttaa enemmän alueen toiminnallinen käyttö.

Sisäisten maanvuokrausten uudistamisen myötä liikuntavirasto haluaa selkeyttää omaa vuokrahinnoitteluaan ja esittää, että vuokrauksissa noudatettaisiin päätösehdotuksen mukaisia periaatteita ja vuokratasoja. Uusien vuokratasojen määrittely ei kuitenkaan vaikuta jo tehtyihin vuokrasopimuksiin.

Uusien ulosvuokrausperiaatteiden mukaan alueen sijainti ei vaikuta vuokran määrään, vaan vuokra määräytyy alueen toiminnallisen käytön mukaan. Subvention ja siten vuokran määrään vaikuttaa se, harjoitetaanko alueella liiketoimintaa tai onko alueella harjoitettava toiminta läheisesti liikuntaan liittyvää.

Esittelijä

osastopäällikkö
Petteri Huurre

Lisätiedot

Martina Jerima, suunnittelija, puhelin: 310 87967
martina.jerima(a)hel.fi
Antti Salaterä, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 87783

Liitteet

- 1 Yhteenvetotaulukko maanvuokrausperiaatteista
- 2 Liikuntavaikutusten
ennakkoarviointi_ulosvuokraus_liikuntalautakunta11122014

Tiedoksi

Vuokratyöryhmä
Liikuntavirasto