



19.01.2022

Ärende/9

## § 9

### Hyrning av lokaler av Urhea-halli Oy för Mäkelänrinteen lukios och andra läroanstalters idrotts- och gymnastikundervisning

HEL 2021-000672 T 10 01 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade att hyra lokaler på ca 8 000 m<sup>2</sup> i Urhea-hallen av Urhea-halli Oy för en bestämd tid på 20 år för idrotts- och gymnastikundervisningen i Mäkelänrinteen lukio och övriga av stadens skolor enligt separat avtal, på så sätt att totalhyran exklusive mervärdesskatt är högst 13 103 000 euro.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Bilagor

1 Vuokrasopimus luonnos

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

Behov

Stadsfullmäktige har 13.3.2019 (§ 102) godkänt projektplanen för utbyggnad och ombyggnad av Mäkelänrinteen lukio. Stadsfullmäktige har 9.10.2019 (§ 300) beslutat att höja maximipriset för projektet till 20 800 000 euro.

Ombyggnaden av Mäkelänrinteen lukios skolhus och uppförandet av tillbyggnaden är en del av byggandet av Urhea-campus, som knyter samman studier, idrott och boende i Backasbrinken. Urhea-hallen har uppförts Mellan Mäkelänrinteen lukios skolhus och Backasbrinkens simhall. I hallen finns träningsmöjligheter för idrottare i ett flertal grenar.

Möjligheten att hyra hallen och personal- och undervisningslokaler i Urhea-hallen åt Mäkelänrinteen lukio har utgjort en utgångspunkt och



förutsättning för Urhea-campusområdet. Tack vare att idrottslokalerna uppförts i anslutning till gymnasiet kan Mäkelänrinteen lukio sörja för sin uppgift som specialgymnasium och lokalerna kan användas mångsidigt.

Mäkelänrinteen lukio nyttjar lokalerna i den intilliggande Urhea-hallen för ledd och självständig träning samt för gymnastikundervisning. Dessutom nyttjar åtminstone Helsingin aikuislukio, utbildningen som leder till dubbelexamen vid Perho Liiketalousopisto, Brändö gymnasium och Pasilan peruskoulu idrottslokalerna i Urhea-hallen.

Framför allt används Urhea-hallen av medlemmarna i Huvudstadsregionens idrottsakademi Urhea, det vill säga utsedda topp- och tävlingsidrottare i sportgrenar, studerande vid Mäkelänrinteen lukio och studerande vid övriga av stadens skolor enligt separat avtal. Även det nationella olympiska träningscentret ska vara verksamt på Urhea-campus.

När staden hyr in sig i Urhea-hallen avstår den från de flesta idrottslokaler som den hyrt av utomstående, såsom lokaler för judo, brottning, friidrott, basket, volleyboll, redskapsgymnastik, rytmisk gymnastik och innebandy samt gym. Dessutom säger staden upp avtalet om lokalanvändning med Backasbrinkens simhall.

#### Hyresavtalet mellan Urhea-halli Oy och staden

Syftet med avtalet är att i Urhea-hallen hyra de idrottslokaler som behövs av utsedda läroanstalter i staden för gymnastiklektioner under skoldagen och av läroanstalter med idrott som specialuppdrag för idrottsträning. Dessutom innebär avtalet att staden hyr kontors- och mötesrum för skolornas gymnastiklärare och tränare.

I avtalet avtalas om att överlåta enskilda idrottslokaler i Urhea-hallen till skolorna för gymnastik- och träningslektioner. Urhea-halli Oy ansvarar för husteknik samt underhåll och städning av lokalerna och beviljar dem som använder hallen tillträde till de lokaler som de behöver.

Staden betalar 655 140 euro om året exklusive mervärdesskatt, alltså ca 13 103 000 euro under hyresperioden på 20 år, för regelbunden användning av träningslokaler på 8 000 m<sup>2</sup> för de utsedda skolornas och läroanstalternas gymnastik- och träningslektioner enligt läsordning (augusti–juni) och användning av kontors- och mötesrum. Rätten att använda redskapen i lokalen ingår i hyran. Hyran kan höjas årligen i enlighet med levnadskostnadsindex men sänks inte även om levnadskostnadsindex sjunker. Hyran kan också höjas om staden höjer arrendet för tomten eller om fastighetsskatten höjs.



19.01.2022

Staden hyr lokalerna av Urhea-halli Oy enligt förhandlingarna, planerna och det utkast till hyresavtal som finns som bilaga.

Kapitalhyran exklusive mervärdesskatt, kapitaliserad enligt anvisningarna om hantering av lokalprojekt, uppgår under en hyresperiod på 20 år till ca 8 164 000 euro i nuvärde. Med nuvärde avses värdet vid granskningstidpunkten (m.a.o. i dagens penningvärde) på avgifter som betalas vid ett senare tillfälle.

Hyresavtalet gäller för en bestämd tid fram till 31.8.2041. Om staden vill fortsätta hyra lokalerna efter den överenskomna tiden ska staden och Urhea-halli Oy avtala om detta ett (1) år innan avtalet löper ut.

Staden äger 28 % av Urhea-halli Oy. Staden har beviljat Urhea-halli Oy sammanlagt 5 000 000 euro i kapitallån och 11 000 000 euro ur fonden för idrotts- och friluftsanläggningar.

#### Lokalkostnaderna för fostrans- och utbildningssektorn

Lokalkostnaderna utgörs av lokalhyran (6,825 euro/m<sup>2</sup> i månaden), som beräknas på basis av lokalerna på ca 8 000 m<sup>2</sup> och användningstiderna, och förvaltningskostnaderna för stadsmiljösektorn (0,5 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden).

De sammanlagda lokalkostnaderna för fostrans- och utbildningssektorn är utan indexjustering ca 58 600 euro i månaden, det vill säga ca 703 200 euro om året, exklusive mervärdesskatt.

#### Tidtabellen för att börja använda lokalerna

Urhea-hallen stod klar i juni 2021 och togs i bruk i augusti. Ombyggnaden av Mäkelänrinteen lukios övriga lokaler och tillbyggnaden som kopplar ihop skolan och hallen var färdiga i juni 2021.

Staden behövde lokalerna i Urhea-hallen redan i augusti 2021. Staden har ingått ett kortfristigt hyresavtal med Urhea-halli Oy om att hyra lokalerna från och med augusti 2021 tills stadsfullmäktige fattat beslut om att hyra lokalerna långfristigt.

#### Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

I sitt utlåtande 9.2.2021 (§ 23) har fostrans- och utbildningsnämnden tillstyrkt att staden hyr lokaler i Urhea-hallen för idrotts- och gymnastikundervisning och träning. Utlåtandet finns i sin helhet i ärendets beslutshistoria.

De sammanlagda kostnaderna för att hyra lokaler av Urhea-halli Oy steg med ca 55 000 euro om året jämfört med de ursprungliga beräk-



19.01.2022

Ärende/9

ningarna. Fostrans- och utbildningsnämnden har 14.12.2021 (§ 398) tillstyrkt höjningen av hyran för idrottslokalerna.

#### Befogenheter och verkställighet av beslutet

I enlighet med 7 kap. 1 § 1 mom. 9 punkten i förvaltningsstadgan ska stadsfullmäktige besluta om förhyrning av affärslokaler då totalvärdet på avtalet beräknas överstiga 10 miljoner euro.

Förutsatt att stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget har stadsstyrelsen, i samband med att fullmäktigebeslutet verkställs, för avsikt bemyndiga chefen för lokalservicens kundrelationsenhet 1 vid stadsmiljösektorn att ingå hyresavtal med Urhea-halli Oy samt att vid behov göra smärre ändringar i hyresavtalet.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Bilagor

1 Vuokrasopimus luonnos

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Fostrans- och utbildningsnämnden

#### Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 10.01.2022 § 5

HEL 2021-000672 T 10 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata Urhea-halli Oy:ltä Urhea-hallista noin 8 000 m<sup>2</sup> laajuiset tilat Mäkelänrinteen lukion sekä muiden erikseen sovittujen kaupungin oppilaitosten urheilu- ja liikuntaopetuksen



19.01.2022

Ärende/9

käyttöön 20 vuoden määräajaksi siten, että arvonlisäveroton kokonaisvuokra on enintään 13 103 000 euroa.

#### Käsittely

10.01.2022 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Kirsti Laine-Hendolin

Esteellisyyden syy: yhteisöjäävi (hallintolaki 28.1 § 5 kohta)

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Kasvatus- ja koulutuslautakunta 14.12.2021 § 398

HEL 2021-000672 T 10 01 02

#### Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristön toimialalle puoltavan lausunnon kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle vuokrattavan Urhea-halli Oy:n liikuntatilojen vuokrahinnan korotuksesta. Urhea-halli Oy:n tilojen kokonaiskustannukset arvonlisäverottomana ovat enimmillään 703 140 euroa / vuosi, jossa korotusta aiesopimukseen on noin 55 000 euroa / vuosi.

09.02.2021 Ehdotuksen mukaan

#### Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja  
Arja Kukkonen

#### Lisätiedot

Vera Schulman, yksikön päällikkö, puhelin: 310 20777  
vera.schulman(a)hel.fi

#### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 22.04.2021 § 37

HEL 2021-000672 T 10 01 02

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle:



- Urhea-halli Oy:n omistamasta, osoitteeseen Mäkelänkatu 47 valmistuvasta Urhea-hallista noin 8 000 htm<sup>2</sup> laajuisten tilojen vuokraamista käyttöoikeusperiaatteella Mäkelänrinteen lukion sekä erikseen sovittavien muiden Helsingin koulujen urheilu- ja liikuntaopetuksen käyttöön 20 vuoden määräajaksi siten, että kokonaisvuokra arvonlisäverottomana ja indeksikorjaamattomana 20 vuoden vuokra-ajalta on yhteensä 12 000 000 euroa.

- kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n yksikön päällikön oikeuttamista tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan Urhea-halli Oy:n kanssa vuokrasopimuksen.

### Käsittely

22.04.2021 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Kari Pudas: Esittelijä muutti esityksen perusteluista alaotsikon sisäinen vuokra kappaletta 14 seuraavasti:

Tilakustannus käyttäjälle koostuu kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ilmaiseman tarpeen perusteella määriteltujen tilojen ja käyttöaikojen mukaan lasketusta tilavuokrasta 6,25 euroa/m<sup>2</sup>/kk sekä Kymppin hallintokulusta (0,5 euroa/htm<sup>2</sup>/kk). 8 000 m<sup>2</sup> laajuisten tilojen tilakustannus Kasko toimialalle on yhteensä 54 000,00 euroa/kk (6,75 e/m<sup>2</sup>/kk), 648 000 euroa vuodessa. Indeksikorjaamaton vuokrasumma 20 vuoden määräajalta on 12 960 000 euroa ja vastaavalle ajalle pääomitettuna vuokrasumma on 7 476 000 euroa.

Asian aikana kuultavana oli asiakaspäällikkö Timo Vierelä. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

### Lisätiedot

Timo Vierelä, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 26165  
timo.vierela(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi