



§ 80

Jäätelö- ja grillikioskipaikkojen vuokrausperiaatteet ja vuokraamisen sopimuskaudelle 2022–2029

HEL 2019-012529 T 10 01 01 04

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli vs. asukas- ja yrityspalvelupäällikkö Antti Mäkinen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Atte Kaleva: Pyydän asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Liisa Mäkelä, lakimies, puhelin: 310 22093
liisa.makela(a)hel.fi
Jarmo Talvasto, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38817
jarmo.talvasto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kioskipaikan maanvuokrasopimus
- 2 Hinnasto 1.1.2022 alkaen muutokset näkyvissä
- 3 Nykyiset_kioskipaikat
- 4 Helsingin kaupungin kioskipaikkojen vuokratarkastelu Liitekartta 20.1.2021

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa Helsingin katu- ja puistoalueilla sijaitsevat jäätelö- ja grillikioskipaikat kilpailutettavaksi kaudelle 2022–2029.



Kioskipaikkojen kilpailutuksessa ja vuokrauksessa noudatetaan seuraavia periaatteita:

- Helsingin katu- ja puistoalueilla sijaitsevat jäätelö- ja grillikioskipaikat vuokrataan tarjouskilpailulla siten, että valintaperusteena käytetään hintaa.
- Kilpailutettavat kioskipaikat jaetaan kolmeen vyöhykkeeseen, joita ovat ydinkeskustan vyöhyke, kantakaupungin vyöhyke ja muut kaupungin alueet.
- Kioskipaikkojen (maa-alue) vähimmäisvuosivuokrat vyöhykkeittäin ovat: ydinkeskustan vyöhyke 5000 euroa vuodessa, kantakaupungin vyöhyke 3500 euroa vuodessa, kaupungin muut alueet 3000 euroa vuodessa (liite 4). Kausiluonteisessa toiminnassa vuokra voidaan jakaa kuukausittaiseksi vuokraksi. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että vuokran määrä ei indeksin muutoksista johtuen alene.
- Vuokrattavien paikkojen määrä rajoitetaan tarjoajakohtaisesti siten, että kukin tarjoaja voi saada vuokrattavana olevista paikoista enintään 5 kpl kaikista tarjouskilpailuun valituista paikoista. Mikäli 1. tarjouskilpailussa ei saada tarjouksia, voidaan ko. paikka kilpailuttaa uudelleen noudattamatta tarjoajakohtaista paikkarajoitusta.
- Hakijan tulee osoittaa ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista, että sillä on riittävät taloudelliset ja muut edellytykset vastata vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista.
- Sopimuskauden aikana vapautuvat vuokra-alueet tai kioskiverkostoon lisätyt uudet alueet vuokrataan tarjouskilpailulla noudattaen alkuperäisen tarjouskilpailun mukaisia valintaperusteita. Tarjouksen jättäminen on tällöin avointa kaikille vähimmäisvaatimukset täyttävälle ilman tarjoajakohtaista paikkarajoitusta.
- Maa-alueiden vuokrauksessa noudatetaan liitteenä 1 olevan sopimusluonnoksen mukaisia ehtoja, joihin alueidenkäytön tiimipäällikkö voi tarvittaessa tehdä vähäisiä muutoksia, jotka ovat kaupungin edun mukaisia.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää muuttaa hinnastoa yleisten alueiden ja eräiden kaupungin omistamien alueiden käytöstä veloittavat maksuista 1.1.2022 lukien kioskitoimintaa koskevan vuokrauksen osalta liitteenä 2 olevan päivitetyn hinnaston mukaan siten, että kioskipaikkojen vuokrauksessa tarjosten valintaperusteena käytetään hintaa.



Lopuksi kaupunkiympäristölautakunta päättää kumota yleisten töiden lautakunnan (YTLK) tekemät kioskipaikkojen vuokrausperiaatteita koskevat aiemmat päätökset YTLK 22.5.2012 § 280 kioskipaikkojen maa-alueen hinnoittelun osalta, YTLK 24.3.2015 § 151 sekä päätöksen YTLK 6.5.2014 § 179 lukuun ottamatta em. päätöksen kohtaa 3 kioskien ketteriä kioskeja.

Esittelijän perustelut

Tausta

Kaupunkiympäristön toimialan alueidenkäyttö ja -valvonta -yksikkö vuokraa yleisiä alueita kioskitoimintaa varten perustuen kulloinkin voimassa oleviin, lautakunnan hyväksymiin vuokrausperiaatteisiin. Yleisten töiden lautakunnan vuosina 2014 sekä 2015 hyväksymissä kioskipaikkojen vuokrausperiaatteissa on määritely, että kioskipaikat vuokrataan tarjouskilpailun perusteella. Kiinteistöviraston tilakeskus on vuokrannut jäätelökioskipaikat tarjouskilpailun perusteella ajalle 1.10.2005 – 30.9.2015. Vuonna 2015 rakennusviraston alueidenkäytön toimistöpäällikkö päätti jatkaa voimassa olleita kioskipaikkojen sopimuksia vuoden 2020 loppuun määräaikaisin sopimuksin. Grillikioskipaikkoja ei ole kokonaisuutena kilpailutettu aiemmin.

Nykyiset kioskipaikkojen sopimukset ovat määräaikaisia ja ne ovat voimassa vuoden 2021 loppuun saakka. Alueidenkäytön tiimipäällikkö on päätöksellään 27.10.2020 (§ 179) päättänyt jatkaa kioskipaikkojen vuokrasopimuksia vuoden 2021 loppuun asti niiden kioskipaikkojen osalta, joiden vuokrasopimuksia on ollut mahdollista jatkaa.

Koska kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat - palvelukokonaisuuden alueidenkäyttö ja -valvonta -yksikkö hallinnassa olevien kevytrakenteisten jäätelö- ja grillikioskipaikkojen sopimukset päättyvät vuoden 2021 lopussa, on aiheellista arvioida uudestaan yleisten töiden lautakunnan vuonna 2015 hyväksymiä vuokrausperiaatteita ja hyväksyä uudet vuokrausperiaatteet, joiden nojalla kaupunkiympäristön toimialan alueidenkäyttö- ja -valvontayksikkö vuokraa maa-alueita kioskitoimintaa varten.

Kioskiverkoston nykytila ja kilpailutuksen kohteet

Kilpailutuksen kohteina ovat kaupunkiympäristön toimialan alueidenkäyttö- ja -valvontayksikön hallinnassa olevat jäätelö- ja grillikioskipaikat, jotka ovat jäätelön, grillituotteiden tai muiden elintarvikkeiden myyntiin tarkoitettuja myyntipaikkoja.

Kilpailutus ja hinnasto ei koske ketteriä kioskeja, kiinteitä kioskeja tai toimenpide- tai rakennuslupaa vaativia rakennushankkeita. Kilpailutus



ei koske myöskään tukkutori -yksikön tai kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan hallinnassa olevia kioskeja tai kioskipaikkoja esimerkiksi kaupallisilla toreilla tai uimarannoilla. Kaupungin omistamia kiinteitä kioskeja, kuten lippakioskeja tai vastaavia pieniä myymälöitä, vuokraa kaupunkiympäristön toimialan yritystilat-yksikkö.

Tällä hetkellä kaupunkiympäristön toimialan alueidenkäyttö- ja -valvontayksikön hallinnassa olevilla yleisillä alueilla on jäätelökioskipaikkoja 25 kpl ja grillikioskipaikkoja 7 kpl. Grillivaunupaikkoja koskevia sopimuksia oli vuoden 2020 loppuun saakka 4 kpl. Grillivaunupaikojen sopimuksia ei ole uusittu. Kaikkien jäätelö- ja grillikioskipaikojen sopimukset päättyvät vuoden 2021 lopussa. Nykyinen verkosto on eritelty asian liitteessä 3.

Kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijat ovat tehneet nykyiselle kioskiverkostolle kokonaisvaltaisen tarkastelun, jossa on arvioitu kunkin kioskipaikan tilankäyttöä sekä kaupunkikuvallisia ja liikenteellisiä näkökohtia. Kilpailutettavat kohteet valikoituvat tämän kioskipaikkoja koskevan kokonaistarkastelun perusteella.

Yleisillä alueilla sijaitsevia kioskipaikkoja ei ole merkitty kaavaan, joten kioskiverkoston voidaan joutua tekemään myös muutoksia. Kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijat kehittävät ja muokkaavat tarpeen vaatiessa kioskiverkostoa kilpailutuskauden 2022–2029 aikana. Paikkoja voidaan kauden aikana siirtää, lisätä tai poistaa perustuen arviointiin, jossa otetaan huomioon kioskipaikan tilankäyttöön, kaupunkikuvalliset näkökohdat, kaupunkisuunnittelun tila alueella sekä liikenteelliset näkökohdat.

Esitettävät muutokset kioskipaikkaverkostossa

Grillivaunuille ja -autoille osoitettavista pysyväispaikoista luovutaan. Grillivaunuille ja -autoille osoitetuista neljästä pysyväispaikasta luovuttiin vuoden 2020 lopussa, kun paikkojen määräaikaiset vuokrasopimukset päättyivät. Grillivaunuilla ja -autoilla myyntitoimintaa katu- ja puistoalueilla harjoittavat toimijat ohjataan toimimaan Helsingin kaupungin liikkuvan myynnin periaatteiden mukaisesti tai tekemään ketterä kioski -sopimus kaupungin kanssa. Muutoksella varmistetaan autoilla, kärryillä ja vaunuilla myyntitoimintaa harjoittavien yrittäjien yhdenvertainen kohtelu.

Ketterien kioskien sopimusmallissa elinkeinonharjoittajalla ei ole omaa pysyvää myyntipaikkaa vaan yrittäjä tuo tullessaan kaiken tarvitsemansa ja on velvollinen viemään lähtiessään jätteensä ja roskansa pois myyntipaikalta. Ketterä kioski -toimintaan on erikseen määritetty alueet keskustassa. Keskustan ulkopuolelta kioskiyrittäjä voi kaupungin määrittämällä reunaehdoilla määrittää kioskin paikan. Ketterä kioski -



sopimuksia on solmittu vuosittain keskimäärin kolmekymmentä kappaletta.

Kioskipaikkojen kilpailutuksen ja vuokrauksen periaatteet

Kioskipaikkojen hinnoittelun periaatteet

Kaupunginhallituksen pysyväispäätöksen (14.10.2002, § 1302) mukaan alueiden vuokrauksessa kehoitetaan käyttämään tarjouskilpailua, kun se on mahdollista. Vapautuvat kioskipaikat esitetään kaupunginhallituksen pysyväispäätöksen mukaan vuokrattavaksi käyttäen tarjouskilpailua.

Yleisten töiden lautakunnan aiemmin tekemien kioskipaikkoja koskevien päätösten mukaan tarjousten valintaperusteena tulee ensisijaisesti käyttää palvelutarjonnan laajentamista ja toissijaisesti hintaa. Eesityksen mukaisessa tarjouskilpailussa valintaperusteena käytetään jatkossa kioskipaikasta (maa-alue) tarjottavaa vuokraa, jolle on määriteltävä vähimmäistaso. Tarjouskilpailu suoritetaan sähköisenä huutokauppana.

Esitetty vuokraustapa noudattelee kuntalain 130 §:n mukaisia menettelytapoja kunnan luovuttaessa maa-alueita vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi. Vaikkei kuntalain 130 § sovellukaan alle kymmenen vuoden pituisiin vuokrasopimuksiin, on maa-alueen luovutuksessa otettava huomioon EU:n valtioneuvoston päätös erityisesti maa-alueen luovutuksen markkinaehtoisuuden määrittelyssä.

Kioskipaikkojen hinnoittelu on aikaisemmissa vuokrausperiaatteissa perustunut toimivaltaisen toimielimen kulloinkin hyväksymään hinnoon. Rakennusviraston (nyk. kaupunkiympäristön toimialan alueidenkäyttö ja -valvonta -yksikkö) vuokraamien kioskipaikkojen maa-alueen vähimmäishintataso on edellisen kerran päätetty yleisten töiden lautakunnassa 22.5.2012 (§ 280). Selvittämällä kaupungin eri alueille vähimmäisvuokratasot toimiala on pyrkinyt varmistamaan maa-alueiden vuokrauksen markkinaehtoisuuden. Koska kioskipaikkojen vähimmäisvuokran tasoa ei ole selvitetty useampaan vuoteen, alueidenkäyttö- ja valvontayksikkö tilasi Newsec Oy:ltä markkinavuokraselvityksen, jossa Helsingin kaupunki jaetaan vyöhykkeisiin, joista kullekin vyöhykkeelle vahvistetaan vähimmäisvuokrat (liite 4). Kioskipaikkojen vuokratarkastelussa vuokran määrään vaikuttavia keskeisiä tekijöitä ovat kioskin toiminta, kioskin sijainti sekä alueen koko.

Nyt lautakunnalle esitettävä kioskipaikkojen vyöhykejako sekä esitettävät vyöhykekohtaiset vähimmäishinnat on laadittu perustuen markkinavuokraselvitykseen. Nykytilanteeseen verrattuna kioskipaikkojen vähimmäisvuokrat vuositasona nousevat ydinkeskustan alueella n. 39 %, kantakaupungin alueella vähimmäisvuokra laskee n. 3 % ja muilla



alueilla vähimmäisvuosivuokra laskee n. 17 %. Kyseessä ovat maa-alueiden vähimmäisvuokratasot, joten yksittäisen kioskipaikan vuosivuokra voi olla myös korkeampi. Vyöhykejaottelu on esitetty esityksen liitteessä 4.

Kioskipaikkojen ensimmäisen kilpailutuksen myötä selviää kioskipaikkojen vyöhekekohtainen mediaanivuokrataso. Alueidenkäyttö ja -valvonta -yksikkö tulee tämän perusteella arvioimaan muiden vastaavien kohteiden, kuten enintään sesongin kestäviä tilapäisiä rakenteita koskevaa vuokratasoa ja tämän jälkeen esittää erikseen tarvittaessa muutoksia yleisten alueiden ja eräiden kaupungin omistamien alueiden käytöstä veloitettavia maksuja koskevaan hinnastoon.

Tarjoajakohtaisen paikkojen rajaaminen

Vuokralaisten valinnassa tulee noudattaa yhdenvertaisuusperiaatetta. Vuokralaisten valinnan tulee perustua joko korkeimman hinnan tarjoamiseen tai muihin ennalta määriteltyyn ehtoihin, jotka eivät saa olla syrjiviä. Päätettävissä vuokrausperiaatteissa esitetään, että vuokralaisen valinnassa noudatettavia muita periaatteita ovat vuokralaisen yleisen taloudellisen tilanteen selvittäminen ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista sekä tarjoajakohtaisten paikkojen rajaaminen.

Tarjouskilpailussa vuokrattavien kioskipaikkojen määrää esitetään rajoitettavaksi tarjoajakohtaisesti siten, että yksi tarjoaja voi saada enintään 5 kioskipaikkaa kaikista vuokralla olevista kioskipaikoista. Jäätelö- ja grillikioskipaikkatoiminta ei toistaiseksi ole keskittynyt tietyille toimijoille. Kioskipaikkojen tarjoajakohtaisella rajoituksella pyritään varmistamaan, että kioskipaikat eivät jatkossakaan keskity liikaa yhdelle tai muutamalle toimijalle ja mahdollistetaan myös uusien toimijoiden pääsy markkinoille.

Esitykseen ei ole sisällytetty erillisiä kioskista tarjottavien tuotteiden laadukkuutta koskevia vertailuperusteita, koska käytännössä kunkin vuokralla olevan kioskipaikan palvelutarjontaan keskeisimpiä vaikuttavia tekijöitä on kioskipaikan sijainti sekä alueella saatavilla oleva yhdyskuntatekniikan valmius. Koska markkinat myös ohjaavat kysynnän ja tarjonnan kautta kunkin kioskipaikan osalta palvelutarjontaa, ei kioskipaikan vuokrausperiaatteisiin ole tästäkään syystä sisällytetty erillisiä tarjonnan laatuun liittyviä kriteerejä.

Vuokrauksessa noudatettavat sopimusehdot

Kioskipaikkojen vuokrauksessa noudatetaan liitteen 1 sopimusluonnoksen ehtoja, joita on päivitetty uudelle sopimuskaudelle. Sopimusluonnoksessa muun muassa nimenomaisesti kielletään aggregaattien käyttö vuokra-alueella. Vuokralaisen tulee näin ollen järjestää tarvitse-



16.02.2021

mansa sähkötkö muunlaisin keinoin, esimerkiksi alueella saatavilla olevaan sähköverkkoon liittymällä. Meluhaittojen osalta vuokranantaja voi puuttua vuokra-alueen käyttöön, jos melu- tai muita haittoja ei voida muutoin vähentää. Sopimuksessa vuokranantajalle annetaan mahdollisuus puuttua myös muuhun kuin sellaiseen meluun, joka on nimenomaisesti kielletty Helsingin ympäristönsuojelumääräyksissä.

Vuokrasopimukset tehdään määräaikaisina 1.1.2022 alkaen sopimuskauden päättymiseen saakka 31.12.2029 kolmen kuukauden irtisanomisajoin. Verrattain pitkä sopimuskausi mahdollistaa toiminnan alkuinvestointien poistojen jaksottamisen useamman vuoden ajalle ja näin edesauttaa toiminnan suunnittelun ja toiminnan pitkäjänteisen kehittämisen.

Vuokrasopimukseen ei sisälly vuokrasopimuksen jatkamisen mahdollisuutta sopimuskauden jälkeen, vaan kaikki vapautuvat kioskipaikat vuokrataan perustuen uuteen kilpailuun vuokrausien päättyessä. Mikäli kioskipaikan sopimus päättyy ennen määräaikaisen sopimuskauden päättymistä, kioskipaikka kilpailutetaan uudestaan jäljelle jäävälle sopimuskaudelle noudattaen lautakunnan hyväksymiä vuokrausperiaatteita. Tämä mahdollistaa kaikkien vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun sekä antaa uusille toimijoille paremmat mahdollisuudet jättää tarjous vuokrapaikasta. Kaupungin on noudatettava yhdenvertaisuusperiaatetta sekä uusien vuokralaisten valinnassa että nykyisten vuokralaisten tilanteen arvioinnissa. Etusijan tai muun edun myöntäminen kaupungin vanhalle sopimuskumppanille aiheuttaisi merkittäviä riskejä yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen näkökulmasta.

Toimivalta

Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 6 kohdan mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomainen päättää, hallinto-oikeutensa puitteissa maa-alueiden, tilojen ja laitteiden vuokralle antamisesta sekä muusta käyttöön luovuttamisesta kerrallaan enintään 10 vuoden ajaksi samoin kuin toistaiseksi, jos vuokrasuhde on sovittu päättyväksi enintään kuukauden kuluttua irtisanomisesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Liisa Mäkelä, lakimies, puhelin: 310 22093
liisa.makela(a)hel.fi
Jarmo Talvasto, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38817
jarmo.talvasto(a)hel.fi



16.02.2021

Asia/15

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 1 | Kioskipaikan maanvuokrasopimus |
| 2 | Hinnasto 1.1.2022 alkaen muutokset näkyvissä |
| 3 | Nykyiset_kioskipaikat |
| 4 | Helsingin kaupungin kioskipaikkojen vuokratarkastelu Liitekartta 20.1.2021 |

Oheismateriaali

- | | |
|---|----------------------|
| 1 | YTLK 22.5.2012 § 280 |
| 2 | YTLK 24.3.2015 § 151 |
| 3 | YTLK 6.5.2014 § 179 |

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 11.02.2020 § 74

Kaupunkiympäristölautakunta 04.02.2020 § 55

Kaupunkiympäristölautakunta 28.01.2020 § 49