

22.6.2012

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
26. 06. 2012	
Dnr/Dnr	HEL 2012-009813
Tehtäväluokka Uppgiftsklass	10 01 01 04

Helsingin kaupungin rakennusvirastolle

Helsingin kaupungin ulkotarjoilualueiden vuokrausehtojen ja vuokraukseen liittyvien ohjeiden uudistaminen

Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry kiittää lausuntopyynnöstä ja toteaa lausuntonaan kunnioittavasti seuraavaa:

Matkailu- ja ravintolapalvelujen merkityksestä

Helsinki on saanut kansainvälisissä lehdistä kasvavaa mainetta hienona matkailukaupunkina. Helsingin kansainvälinen ilmapiiri ja toimivat palvelut eivät ole syntyneet vahingossa. Taustalla on yritysten ja Helsingin kaupungin vuosikymmeniä kestänyt määrätietoinen työ kaupungin kehittämiseksi. Helsingin kaupunki on sallinut erilaisten palvelujen ja myös ravintolapalvelujen näkyä katukuvassa ja tulla helposti ihmisten käytettäväksi.

Ruokailu ravintoloissa on kaksinkertaistunut 80-luvun puolivälin jälkeen ja majoitus- ja ravitsemisalan työpaikkojen määrä on noussut 35 % EU-jäsenyyden aikana. Helsingissä matkailu- ja ravintola-alan kasvulle on edelleen poikkeuksellisen hyvät edellytykset.

Helsingin kaupungin matkailustrategian tavoitteena on, että Helsinki on yksi kilpailukykyisimmistä kaupungeista maailman matkailumarkkinoilla ja että Helsinki on Suomen tärkein matkailukohde ja matkailulla on vahva painoarvo Helsingin seudun taloudessa ja elinkeinoelämässä. Tavoite on vaativa, mutta saavutettavissa. MaRa toivoo, että matkailun merkitys otetaan huomioon ulkotarjoilualueita koskevia ehtoja ja ohjeita uudistettaessa.

Ulkotarjoilualueiden vuokrauksen nykytilanne

Helsingin kaupunki on siirtänyt vastuun ulkotarjoilualueiden vuokrauksesta rakennusvirastolle. Nykyiset määräaikaisten vuokrasopimukset päättyvät vuoden 2013 lopussa, minä vuoksi on käynnistetty sopimusehtojen ja ohjeiden uudistustyö.

MaRa toteaa yleisenä huomiona nykyisestä tilanteesta, että yritysten näkökulmasta vuokrausehdot ja ohjeet ovat pääosin kunnossa. MaRa katsoo, että ohjeiden päivitys ja ajan

tasalle saattaminen riittää. Suuria rakenteellisia muutoksia ohjeisiin tai sopimusehtoihin ei tarvita.

Vuokrasopimusten kestosta

Nykyiset vuokrasopimukset on laadittu määräajaksi. MaRa esittää harkittavaksi, että sopimukset voitaisiin tehdä toistaiseksi voimassa oleviksi. Jokaiselle yrityksellä on oma elinkaarensa ja yritysten investointitarpeet vaihtelevat. Sopimusten määräaikaisuus voi rajoittaa liiketoiminnan kehittämistä, koska yritys ei uskalla investoida uusiin ulkotarjoilualueisiin tai rakenteisiin, jos vuokrasopimuksen jatkuvuudesta ja vuokran määrästä ei ole tietoa riittävän pitkäksi ajanjaksoksi.

Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset mahdollistavat uusien ideoiden ja investointien käyttöön oton nykyistä joustavammin. Jos sopimuskausi on määräaikainen ja lähes kaikille yrityksille sama, myös liiketoiminnan kehittäminen tapahtuu määräajoin. Käytännössä yritykset investoivat ulkotarjoilualueiden kehittämiseen ja rakentamiseen samaan aikaan.

Tämän hetkinen seisahtunut tilanne ulkotarjoilualueiden vuokraamisessa osoittaa ongelmat, joita määräaikaisen sopimuskausi voi aiheuttaa. Helsingin kaupunki ei halua tehdä uusia sopimuksia ulkotarjoilualueista, koska vanhan sopimuskannan määräajat loppuvat ensi vuonna. Taustalla on ajatus siitä, että yrityksiä on kohdeltava tasapuolisesti, ja että se on mahdotonta ennen kuin uusista ohjeista ja sopimusehdoista on päätetty. Syntynyt tilanne aiheuttaa kuitenkin sen, että moni hyvä kehityshanke toteutetaan pari vuotta myöhemmin kuin muuten olisi tehty.

Pääosa ravintolahuoneistojen vuokrasopimuksista on voimassa toistaiseksi. Jos kaikki sopimukset ovat voimassa toistaiseksi, yritykset pystyvät kehittämään ravintolatoimintaa yhtenäisesti ja yrityksen elinkaaren huomioiden.

Hinnoittelu ja sopimusehdot

MaRa pitää Helsingin kaupungin hinnoittelua ulkotarjoilualueiden käytöstä sopivana. Erilaisten tapahtumien järjestäjät ovat viime aikoina kritisoineet kovia vuokria ja pelänneet niiden rajoittavan tapahtumien järjestämistä. Kaupungin edustajat ovat julkisessa keskustelussa todenneet, että hinnoittelun tarkoituksena ei ole rajoittaa tapahtumanjärjestäjien toimintaa. MaRa toivoo, että myös ulkotarjoilualueiden hinnat pysyvät tasolla, joka ei rajoita liiketoimintaa.

Ravintoloiden kustannustaso on noussut viime vuosina voimakkaasti. Taloustilanteesta johtuen ravintolat eivät pysty siirtämään kaikkien kustannusten nousua hintoihin. Hintojen korottaminen ei ole perusteltua tästäkään syystä.

Jos sopimukset tai osa niistä voidaan laatia toistaiseksi voimassa oleviksi, sopimuksiin voidaan kirjata vuokran korottamista koskeva ehto, joka takaa molempien osapuolten edut. Hinnoittelua kehitettäessä voidaan harkita tilannetta, jossa peritään eri hinta ulkotarjoilualueen sijainnin mukaan. Esimerkiksi alueella, jossa asetetaan kalusteille vaatimuksia, voidaan periä hieman suurempaa vuokraa. On myös harkittava, onko vuokran määrään oltava erilainen ulkotarjoilualueen käyttötarkoituksesta ja rakenteista johtuen. Pelkkä rakenteiden taso ei voi vaikuttaa merkittävästi vuokratasoon, koska asiakasmäärät eivät kasva rakenteista johtuen. Ympärivuotisesti käytettävälle alueelle voidaan määrittää kuukausivuokra, jonka ei kuitenkaan tule poiketa merkittävästi muiden alueiden vuokras-
ta.

Nykyisissä ohjeissa todetaan, että korjaustyöt eivät oikeuta vuokran alentamiseen. Vuokralaisen oikeusturvan kannalta on tärkeää, että korjaustöistä kerrotaan vuokralaiselle ajoissa. Nykyisin tiedonkulussa on ollut puutteita. Jos ulkotarjoilualueita ei voi korjaustöiden vuoksi käyttää lainkaan, ei perustetta vuokranmaksuvelvollisuudelle voi olla olemassa.

Nykyisissä sopimuksissa on ehto, jonka mukaan kaupunki voi irtisanoa sopimuksen kahden viikon irtisanomisajalla, jos siihen on syytä. Ehto on liian tiukka ja epämääräisesti muotoiltu. MaRa katsoo, että irtisanomisehto muotoiltava uusiin sopimuksiin täsmällisemmin.

Ympärivuotiset alueet

Tällä hetkellä kaupungilla ei ole ohjetta ns. talviterassien perustamisesta, eikä tällaisia lupia ole juuri myönnetty. Moni yritys on suunnitellut talviterassin perustamista ja uudessa ohjeessa on otettava kantaa myös tähän asiaan.

Ympärivuotisen ulkotarjoilualueen perustaminen vaatii yritykseltä suuren investoinnin. Siksi on perusteltua luoda kriteerit, joita noudattamalla voidaan perustaa terasseja, joita ei tarvitse purkaa kesäsesongin päätyttyä. Tasokas rakennelma on kaupunkikuvan ja lähi-asukkaiden kannalta useimmiten kevyttä rakennelmaa parempi. Esimerkiksi meluhaittaa voidaan rajoittaa rakenteilla. Ympärivuotisten terassien rakennelmien on oltava myös niin lujia, että ne kestävät esimerkiksi lumikuorman putoamisen rakennelman katolle. Talviterassin rakennelman on oltava ympäristöön sopiva, mutta täysin yhtenäisiä kriteerejä pystytään tuskin asettamaan.

Esteettömyys ja kalusteet

Helsingin kaupunki on sitoutunut yleisten alueiden esteettömyyteen, joka otetaan huomioon myös ulkotarjoilualueita perustettaessa. Esteettömyydestä huolehtiminen on sujunut MaRan käsityksen mukaan hyvin, eikä linjan tiukentaminen ole tarpeen. MaRa toivoo,

että joissakin tapauksissa esteettömyyden takaamisessa voidaan noudattaa tapauskohtaista harkintaa.

Nykyisin ulkotarjoilualueille ei saa yleensä tehdä koroketta, eikä asfalttia saa korottaa. Joissakin tapauksissa esteettömyyden takaaminen edellyttää mahdollisuutta pienien toimenpiteiden suorittamiseen. Lattia voi olla turvallisuuden kannalta parempi ratkaisu muulloinkin kuin kaltevilla pinnoilla. Talviterasseilla lämmitettävä runkorakenne voi parantaa alueen käytettävyyttä ja asiakasturvallisuutta merkittävästi. Myös ohikulkuväylän leveydestä on voitava yksittäistapauksissa tinkiä hieman, jotta kokonaisratkaisusta tulee toimiva.

Helsingin kaupungin nykyinen linja, jossa erikseen määritellyllä alueella kiinnitetään huomiota kalustuksen laatuun, on kaupunkikuvan ja matkailun kannalta hyvä. Pahimmat ratkaisut on perusteltua kieltää, mutta MaRa toivoo, ettei kiellettyjen materiaalien määrittelyllä rajata liikaa ulkotarjoilualueiden rakentamista. Nykyisen ohjeen määrittely on ollut käytännön toiminnan kannalta riittävä.

Aukioloajat

Nykyisin ulkotarjoilualueiden aukiolo määrätään monilla alueilla päättymään kello 22.00. Ruokaterasseilla tämä tarkoittaa sitä, että ruoan tarjoilu ulkotarjoilualueelle on lopetettava kello 21.00, mikä on Suomessa kesäaikana liiketoiminnan kannalta liian aikainen ajankohta. MaRa toivoo, että uudeksi sulkemisajaksi määriteltäisiin kello 23.00.

Jos ulkotarjoilualueen lähistöllä ei ole asuntoja tai kyseessä on ympärivuotinen ulkotarjoilualue, aukioloajan tulee määräytyä ravintolan aukioloajan mukaan.

Alkoholiohjelma

Helsingin kaupungin alkoholiohjelmassa tehtiin ulkotarjoilualueita koskevia ehdotuksia. MaRa toivoo, että ulkotarjoiluohjeita laadittaessa tehdään eri arvojen ja etujen kokonaisarvio ja todetaan, että alkoholiohjelmassa esitetyt toimenpiteet ei ole tarpeen ottaa käyttöön.

Alkoholiohjelman ulkotarjoilualueita koskevilla esityksillä ei ole vaikutusta alkoholista aiheutuvien haittojen torjunnassa, mutta ne voivat rajoittaa merkittävästi vastuullista yrittäjätoimintaa ja matkailun kehittämistä. Esitys sisältää saman perusongelman kuin suomalainen alkoholipolitiikka laajemminkin. Kun varsinaisiin alkoholiongelmiin ja haittoihin ei voida tai haluta puuttua, rajoitetaan ravintoloiden toimintaa. Näin saadaan syntymään mielikuva, että haittojen poistamiseksi on tehty edes jotain. On muistettava, että suurimassa osassa ulkotarjoilualueista tarjotaan monipuolisia ravintolapalveluita, eikä niissä

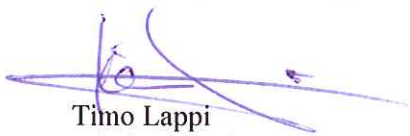
pelkästään anniskella. Ulkotarjoilualueet ovat myös alkoholilain vaatimusten mukaisesti valvottuja.

Helsingin todellinen alkoholiin liittyvä ongelma on kontrolloimaton julkijuopottelu kaupungin edustavimmilla paikoilla. Jos anniskelua ulkotarjoilualueilla rajoitetaan, alkoholin nauttiminen terasseilla siirtyy yhä enemmän kadulle, puistoihin ja koteihin. Tästä on haittaa myös Helsingin maineelle kansainvälisenä matkailukaupunkina.

Esitys ulkotarjoilualueiden kieltämisestä koulujen ja päiväkotien läheisyydessä on ongelmallinen. Jos tiiviisti asutussa kaupungissa määritellään alueita, joihin ei voi perustaa ulkotarjoilualueita, lopputulos on sattumanvarainen ja yritysten yhdenvertaisen kohtelun kannalta perusteeton. Määrittely voi johtaa siihen, että suosittu ruoka/seurustelu-ravintola joutuu lopettamaan toimintansa, kun sen läheisyyteen sijoitetaan päiväkoti.

Kunnioittavasti

Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry



Timo Lappi
toimitusjohtaja



Veli-Matti Aittoniemi
varatoimitusjohtaja

Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry on matkailu-, ravintola- ja vapaa-ajan palvelualojen elinkeino- ja työmarkkinajärjestö. MaRa edustaa hotelleja, kylpylöitä ja kuntoutumiskeskuksia, viikko-osakeyrityksiä, leirintäalueita, ravintoloita, catering-yrityksiä, eines- ja valmistuskeittiöitä, kahviloita, pubeja, yökerhoja, liikenneasemia, huvi-, teema- ja elämyspuistoja, keilahalleja, festivaaleja ja konserttitapahtumia, ohjelmapalveluyrityksiä, luontomatkailuyrityksiä, hiihtokeskuksia sekä matkailun markkinointi- ja välityspalveluja tarjoavia yrityksiä. MaRassa on 2 400 jäsentä, joilla on 6 000 toimipaikkaa. MaRan jäsenyritykset työllistävät noin 60 000 henkilöä. Jäsenyritysten liikevaihto on yli 5,5 miljardia euroa.