

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 7

§ 7

## **Urheilu- ja liikuntatonttien vuokrauksen hinnoitteluperiaatteet (Palautettu 29.11.2021)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Hakala Katja TYT

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää urheilu- ja liikuntatoimintaan vuokrattavien tonttien ja alueiden vuokrahinnoittelusta seuraavasti:

1

Kaupungin liikuntapalvelujen kanssa kumppanuussopimuksen tehneiden ei-voittoa tavoittelevien yhteisöjen, jotka sopimuksessa sitoutuvat toiminnassaan toteuttamaan kaupungin strategisia tavoitteita, maanvuokra on 10 % markkina-arvosta liikuntakäytössä olevien tilojen osalta kumppanuussopimuksen voimassaoloajan.

2

Markkinaperusteisille urheilu- ja liikuntahankkeille maanvuokra on markkina-arvon mukainen.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Tämän päätöksen mukaista hinnoittelua sovelletaan tämän päätöksen lainvoimaisuuden jälkeen päätettäviin urheilu- ja liikuntatonttien vuokrauspäätöksiin sekä takautuvasti sellaisiin maanvuokrasopimuksiin, joiden vuokrauspäätöksiin on kirjattu "Mikäli kaupunki päättää vuoden 2021 aikana urheilualueiden vuokrausta koskevista uusista linjauksista, sopimusosapuolet sitoutuvat neuvottelemaan näiden linjausten mukaisista muutoksista vuokrasopimukseen" edellyttäen, että vuokralainen täyttää kohdan 1 mukaiset edellytykset ja tekee kaupungin liikuntapalvelujen kanssa kumppanuussopimuksen.

### **Käsittely**

Vuornos Kataisen kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle tuodaan kootusti tiedoksi solmitut kumppanuussopimukset, jotka vaikuttavat maanvuokraan. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Vuornoksen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti urheilu- ja liikuntatoimintaan vuokrattavien tonttien ja alueiden vuokrahinnoittelusta seuraavasti:

1

Kaupungin liikuntapalvelujen kanssa kumppanuussopimuksen tehneiden ei-voittoa tavoittelevien yhteisöjen, jotka sopimuksessa sitoutuvat toiminnassaan toteuttamaan kaupungin strategisia tavoitteita, maanvuokra on 10 % markkina-arvosta liikuntakäytössä olevien tilojen osalta kumppanuussopimuksen voimassaoloajan.

2

Markkinaperusteisille urheilu- ja liikuntahankkeille maanvuokra on markkina-arvon mukainen.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Tämän päätöksen mukaista hinnoittelua sovelletaan tämän päätöksen lainvoimaisuuden jälkeen päätettäviin urheilu- ja liikuntatonttien vuokrauspäätöksiin sekä takautuvasti sellaisiin maanvuokrasopimuksiin, joiden vuokrauspäätöksiin on kirjattu "Mikäli kaupunki päättää vuoden 2021 aikana urheilualueiden vuokrausta koskevista uusista linjauksista, sopimusosapuolet sitoutuvat neuvottelemaan näiden linjausten mukaisista muutoksista vuokrasopimukseen" edellyttäen, että vuokralainen täyttää kohdan 1 mukaiset edellytykset ja tekee kaupungin liikuntapalvelujen kanssa kumppanuussopimuksen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle tuodaan kootusti tiedoksi solmitut kumppanuussopimukset, jotka vaikuttavat maanvuokraan.

## Selostus

### Nykyinen käytäntö

Viimeisten vuosien aikana on päättynyt usean urheilu- tai liikuntakäytössä olevan tontin maanvuokrasopimus, jolloin on tullut ajankohtaiseksi tehdä päätöksiä maanvuokrasopimusten jatkamisesta uusin vuokraehdoin. Päättäneissä maanvuokrasopimuksissa vuokra-aika on vaihdellut 20 ja 30 vuoden välillä ja vuokrataso on ollut hyvin alhainen, mikä kuvastaa maanvuokrasopimuksen tekemisen ajankohdan käytäntöä antaa kaupungin tukea urheiluhankkeille maanvuokran muodossa.

Viime vuosina jatkettujen urheilu- ja liikuntatonttien vuokraehdoissa on huomioitu toiminnan sisältö. Mikäli kyseessä on ollut seuratoiminnan käytössä oleva kohde, on vuosivuokraan annettu 50 % alennus markkina-arvosta niin kauan, kun tilat ovat liikuntakäytössä. Jatkettavissa maanvuokrasopimuksissa on käytetty 5–8 vuoden porrastettua siirtymäaikaa uuteen vuokratasoon. Vastaava 50 % alennus on annettu uudishankkeiden maanvuokrasopimuksissa samanlaisin perusteluin.

Markkinaehtoisille hankkeille vuokrataso on määritetty markkina-arvoon perustuen.

Urheilu- ja liikuntatilojen oheen toteutettavien myymälä-, toimisto- ja kahvilatilojen ynnä muiden muussa kuin liikuntatilakäytössä olevien tilojen maanvuokrahinnoittelu on perustunut markkina-arvoon eli näihin käyttötarkoituksiin ei ole myönnetty maanvuokrassa alennusta.

Kaupungin luovuttaessa tontteja lähtökohtana on noudattaa Euroopan Unionin valtioneuvoston päätöksiä sekä kuntalain 130 §. Nämä edellyttävät, että kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle kiinteistön, tulee hinnoittelu perustua markkinahintaan. Euroopan Unionin komissio on tehnyt tiedonannon tapauksista, joissa julkinen tuki ei ole ollut omiaan vaikuttamaan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Esimerkkinä tällaisesta tapauksesta ovat urheilu- ja vapaa-ajan tilat, jotka palvelevat ensi sijassa paikallisia asukkaita eivätkä todennäköisesti houkuttele asiakkaita tai investointeja muista jäsenvaltioista.

Valtuuston vuonna 2015 hyväksymissä maanhankinnan, -luovutuksen ja maankäyttösopimusten periaatteissa on linjattu, että urheilutoimintaan luovutettavien tonttien enimmäisvuokra-aika on 25 vuotta.

### **Nykyisen käytännön arviointia**

Edellä kuvattu tapa kohtelee urheiluseuroja eri tavoin. Kun kaupungin omistamista tiloista seurat maksavat 5–15 % kaupungin omista kustannuksista, itse rakentamistaan tiloista seurat maksavat noin 70 %. Maanvuokran määrittely ei tulisi perusteetta kasvattaa eri urheilulajien välistä eroa harrastamisen kustannuksissa.

### **Ehdotus uudesta käytännöstä**

Kaupunki on toteuttanut ja toteuttaa jatkossakin kaupungin omia urheilu- ja liikuntatilojen hankkeita investointiohjelmansa mukaisesti. Nämä eivät kuitenkaan riitä vastaamaan liikuntatilojen tarvetta ja kysyntää kasvavassa Espoossa, vaan kaupungilla on tarvetta löytää myös muita tapoja ja tahoja tilojen toteuttamiseksi.

Urheilu- ja liikuntatilojen toteuttajien saamiseksi heille voidaan ohjata tukea alennetun maanvuokran kautta. Näin merkittävä tuki voidaan antaa vain hankkeille, jotka eivät tavoittele voittoa ja sitoutuvat toteuttamaan kaupungin strategisia tavoitteita. Näiden seikkojen varmistamiseksi vuokralaiset tekevät kaupungin liikuntapalvelujen kanssa kumppanuussopimuksen, jossa määritellään tavoitteet kunkin hankkeen osalta konkreettisesti sekä ehtojen seuranta.

Edellytykset täyttävälle yhteisöille liikuntakäytössä olevien tilojen osalta maanvuokran määrä on 10 % markkina-arvosta. Alennus markkinavuokrasta on voimassa niin kauan, kun kaupungin liikuntatoimen kanssa tehtävä kumppanuussopimus on voimassa.

Markkinaehtoisten hankkeiden sekä muiden kuin liikuntakäytössä olevien tilojen (toimisto, myymälä, kahvila, ym.) vuokrahinnoittelu on jatkossakin tarkoitus hinnoitella markkina-arvoon perustuen.

## **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 170

## **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää urheilu- ja liikuntatoimintaan vuokrattavien tonttien ja alueiden vuokrahinnoittelusta seuraavasti:

1

Kaupungin strategisia tavoitteita toteuttaville, yleishyödyllisille ei-voittoa tavoitteleville yhteisöille maanvuokra määritellään enintään puoleen (10–50 %) sen markkina-arvosta.

2

Markkinaperusteisille urheilu- ja liikuntahankkeille maanvuokra on markkina-arvon mukainen.

3

Kohdan 1 mukaiset uudet sopimukset otetaan liikuntapalveluiden toimesta huomioon muita seura-avustuksia myönnettäessä tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Tämän päätöksen mukaista hinnoittelua sovelletaan tämän päätöksen lainvoimaisuuden jälkeen päätettäviin urheilu- ja liikuntatonttien vuokrauspäätöksiin sekä takautuvasti sellaisiin maanvuokrasopimuksiin, joiden vuokrauspäätöksiin on kirjattu ” Mikäli kaupunki päättää vuoden 2021 aikana urheilualueiden vuokrausta koskevista uusista linjauksista, sopimusosapuolet sitoutuvat neuvottelemaan näiden linjausten mukaisista muutoksista vuokrasopimukseen.”

## **Käsittely**

Vuornos Laukkasen kannattamana teki seuraavan ehdotuksen: Asia palautetaan valmisteluun siten, että se valmistellaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston tammikuun kokoukseen käsiteltäväksi.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Vuornoksen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

## **Päätös**

Asia palautettiin valmisteluun siten, että se valmistellaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston tammikuun kokoukseen käsiteltäväksi.

## **Liitteet**

## **Oheismateriaali**

## **Tiedoksi**