

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 195

§ 195

## **Maanvuokrasopimuksen uusiminen Laaksolahden urheilupuistosta Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle (Pöydälle 11.1.2021)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle yhteensä noin 3 000 m<sup>2</sup> suuruisen alueen yleisestä alueesta 60U1 (49-60-9904-1).

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 10 vuotta alkaen 28.7.2022.

2

Vuokran määrä ajalle 28.7.2022–31.12.2022 on 6 726 euroa. Kyseinen vuokran määrä on tarkistettu elinkustannusindeksillä. 1.1.2023 Alkaen vuokra on 15 490 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 tammikuun indeksiluku.

Vuosivuokra on määritetty yksikköhintaan 130 e/k-m<sup>2</sup>. Vuokrasta peritään vain 10 % siltä ajalta, jona vuokralaisella on voimassa oleva kumppanuussopimus Espoon kaupungin liikuntapalveluiden kanssa.

3

Vuokra-alueen pysäköinti on osoitettu kaupungin ylläpitämille urheilupuiston pysäköintipaikoille.

4

Vuokralainen hakee parhaalla etusijalla kolminkertaisen vuosivuokran suuruisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin vuokramiehen omistamiin rakennuksiin ja sitoutuu määräämään, että panttikirja luovutetaan vuokranantajalle.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2022 tai muutoin päätös raukeaa.

Espoon Jääurheilun Tuki ry toimittaa tarvittaessa kaupungin hyväksymät kirjalliset pantinhaltijoiden suostumukset sille, että vuokraoikeuteen vahvistetaan parhaalle etusijalle kolminkertaisen vuosivuokran suuruinen kiinnitys, josta annettava sähköinen panttikirja rekisteröidään Espoon kaupungin haltuun.

Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



## Aikaisempi vuokrasopimus

Kaupunki on vuokrannut Laaksojärven urheilupuistosta Espoon Kiekkoilun Tuki ry:lle (nyk. Espoon Jääurheilun Tuki ry) noin 3 000 m<sup>2</sup> suuruisen alueen harjoitusjäähallin rakennuspaikaksi. Maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 28.7.1997. Sopimuksen mukainen vuokra-aika on 25 vuotta, jolloin vuokra-aika päättyy 27.7.2022. Espoon Kiekkoilun Tuki ry on muuttanut nimensä Espoon Jääurheilun Tuki ry:ksi.

28.7.1997 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen kohdassa 1.2 (Uudelleen vuokraus) on mainittu, että vuokramiehellä on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada alue uudelleen vuokralle samaan käyttöön tietyin edellytyksin. Uudelleenvuokrauksen yhteydessä vuokraehdot tarkistetaan.

Edellytykset uudelleenvuokraukselle ovat olemassa, joten uuden maanvuokrasopimuksen tekeminen on mahdollista.

### **Tiedot alueesta**

Espoon kaupunki omistaa Lähderanta -nimisellä asemakaava-alueella Laaksolahden kaupunginosassa sijaitsevan yleisen alueen 60U1 (49-60-9904-1). Laaksolahden urheilupuistossa sijaitsevan alueen asemakaavamerkintä on U3 (Urheilualue). Vuokra-alueen pinta-ala on noin 3 000 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on käytetty 2 383 k-m<sup>2</sup>. Alueella sijaitsee harjoitusjäähalli.

### **Hakemus**

Espoon Jääurheilun Tuki ry on hakenut 5.2.2020 päivätyllä hakemuksella Espoon kaupungin ja Espoon Kiekkoilun Tuki ry:n välillä 28.7.1997 solmittuun maanvuokrasopimukseen 10 vuoden jatkoaikaa siten, että vuokra-aika päättyisi 31.12.2032. Tämä mahdollistaa Espoon Jääurheilun Tuki ry:n investoinnit harjoitushalliinsa. Investoinnilla varmistetaan jääurheilun olosuhteiden paraneminen ja säilyminen Laaksolahden urheilupuistossa vuoden 2032 loppuun saakka.

### **Edellinen käsittely kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa**

Päätösehdotus alueen vuokraamisesta oli käsiteltävänä kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokouksessa 11.1.2021 § 9. Jaosto päätti tällöin jättää asian pöydälle.

Päätösehdotuksessa esitettiin vuokran määrän osalta, että vuosivuokra on määritetty yksikköhintaan 130 e/k-m<sup>2</sup>, josta vuokraa peritään 50 % niin kauan kuin tilat ovat liikuntakäytössä ja Espoon Jääurheilun Tuki ry:n käytössä, jolloin vuokraksi muodostuisi 7 750 euroa vuodessa. Vuokran määrään esitettiin porrastusta siten, että vuokrasopimuksen ensimmäisen vuoden osalta peritään vuokraa 1 938 euroa, toisen vuoden osalta 2 906 euroa, kolmannen vuoden osalta 3 875 euroa, neljännen vuoden osalta 5 813 euroa ja viidennen vuoden alusta alkaen peritään täysimääräistä perusvuokraa 7 750 euroa vuodessa.

### **Periaatepäätös urheilu- ja liikuntatoimintaa varten vuokrattavista tonteista**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kokouksessaan 24.1.2022 § 7 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.

Liikuntalautakunta on 21.4.2022 § 13 päättänyt liikuntapaikkarakentamisen kumppanuussopimusten periaatteista.

## Alueen vuokraus

Esitetään, että yleisestä alueesta 60U1 muodostuva vuokra-alue vuokrataan Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle. Vuokra-aika on 10 vuotta alkaen 28.7.2022. Vuosivuokra on 5 % tontin pääoma-arvosta.

Vuokran määrä ajalle 28.7.2022–31.12.2022 on 6 726 euroa. Kyseinen vuokran määrä on tarkistettu elinkustannusindeksillä. 1.1.2023 alkaen vuokra on 15 490 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 tammikuun indeksiluku.

Vuosivuokra on määritetty yksikköhintaan 130 e/k-m<sup>2</sup>. Vuokrasta peritään vain 10 % siltä ajalta, jona vuokralaisella on voimassa oleva kumppanuussopimus Espoon kaupungin liikuntapalveluiden kanssa.

Alueen pääoma-arvo on määritetty kuntalain § 130.2 mukaisesti käypään arvoon. Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin.

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 9

## Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle yhteensä noin 3 000 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen yleisestä alueesta 60U1 (49-60-9904-1).

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 10 vuotta alkaen 28.7.2022.

2

Täysimääräistä perusvuokraa peritään viidennen vuoden alusta alkaen. Vuokra on 7 750 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 tammikuun indeksiluku. Vuosivuokra on määritetty yksikköhintaan 130 e/k-m<sup>2</sup>, josta vuokraa peritään 50 % niin kauan kuin tilat ovat liikuntakäytössä ja Espoon Jääurheilun Tuki ry:n käytössä.

Vuokrasopimuksen ensimmäisen vuoden osalta peritään vuokraa 1 938 euroa. Toisen vuoden osalta peritään vuokraa 2 906 euroa. Kolmannen vuoden osalta peritään vuokraa 3 875 euroa. Neljännen vuoden osalta peritään vuokraa 5 813 euroa. Viidennen vuoden alusta alkaen peritään täysimääräistä perusvuokraa 7 750 euroa vuodessa. Myös nämä vuokran määrät sidotaan elinkustannusindeksiin pääehdon 2 ensimmäisessä kappaleessa mainitun mukaisesti.

3

Vuokra-alueen pysäköinti on osoitettu kaupungin ylläpitämille urheilupuiston pysäköintipaikoille.

4

Vuokralainen hakee parhaalla etusijalla kolminkertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin vuokramiehen omistamiin rakennuksiin ja sitoutuu määräämään, että panttikirja luovutetaan vuokranantajalle.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2021 tai muutoin päätös raukeaa.

Espoon Jääurheilun Tuki ry toimittaa tarvittaessa kaupungin hyväksymät kirjalliset pantinhaltijoiden suostumukset sille, että vuokraoikeuteen vahvistetaan parhaalle etusijalle kolminkertaisen vuosivuokran määräinen kiinnitys, josta annettava sähköinen panttikirja rekisteröidään Espoon kaupungin haltuun.

Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

#### **Käsittely**

Åkerlund Ahlforsin kannattaman ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko asia yksimielisesti jättää pöydälle. Koska pöydällepanoehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston yksimielisesti päättäneen jättää asian pöydälle.

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto yksimielisesti päätti jättää asian pöydälle.

#### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

1 Kartta Espoon Jääurheilun Tuki ry

#### **Oheismateriaali**

- Hakemus Espoon Jääurheilun Tuki ry

#### **Tiedoksi**