

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 8

§ 8

Maanvuokrasopimuksen uusiminen Kauklahdesta Espoon Jalkapalloilun Tuki Oylle

Valmistelijat / lisätiedot:
Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa Espoon Jalkapalloilun Tuki Oy:lle yhteensä noin 3,1 ha:n suuruisen alueen, joka muodostuu korttelin 44049 tontista 1 ja yleisestä alueesta 44P6 (49-44-49-1 ja 49-44-9903-6).

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 15 vuotta alkaen 28.5.2021.

2

Vuokralaisella on oikeus luovuttaa osa tontista teleoperaattorin hallintaan matkaviestintukiasemaa varten (rakennuslupa 2003-833).

3

Täysimääräistä perusvuokraa peritään kahdeksannen vuoden alusta alkaen. Vuokra on 16 200 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 tammikuun indeksiluku. Vuosivuokra on määritetty yksikköhintaan 110 euroa/k-m², josta vuokraa peritään 50 % niin kauan kuin tilat ovat liikuntakäytössä ja Espoon Jalkapalloilun Tuki Oy käytössä. Ulkokentän osalta vuosivuokra on määritetty yksikköhintaan 4 e/m².

Perusvuokran lisäksi vuokralainen maksaa lisävuokraa 4 250 euroa vuodessa oikeudesta luovuttaa osa tontista teleoperaattorin hallintaan. Lisävuokraa ei peritä, mikäli matkaviestintukiasema puretaan ja toiminta päättyy. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan mahdollisista muutoksista koskien matkaviestintukiasemaa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 tammikuun indeksiluku.

Vuokrasopimuksen ensimmäisen vuoden osalta peritään vuokraa 1 620 euroa. Toisen vuoden osalta peritään vuokraa 3 240 euroa. Kolmannen vuoden osalta peritään vuokraa 4 860 euroa. Neljännen vuoden osalta peritään vuokraa 6 480 euroa. Viidennen vuoden osalta peritään vuokraa 8 100 euroa. Kuudennen vuoden osalta peritään vuokraa 10 800 euroa. Seitsemännen vuoden osalta peritään vuokraa 13 500 euroa. Kahdeksannen vuoden alusta alkaen peritään täysimääräistä perusvuokraa 16 200 euroa vuodessa.

Lisävuokran (4 250 euroa) osalta vuokra peritään täysimääräisenä vuokrakauden alusta alkaen. Myös nämä vuokran määrät sidotaan elinkustannusindeksiin pääehdon 3 ensimmäisessä kappaleessa mainitun mukaisesti.

4

Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisella sovitaan päättyväksi 27.5.2021 yleistä aluetta 44P6 koskeva 14.6.2017 allekirjoitettu lyhytaikainen maanvuokrasopimus.

5

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 21.5.2021 tai muutoin päätös raukeaa.

Espoon Jalkapalloilun Tuki Oy toimittaa tarvittaessa kaupungin hyväksymät kirjalliset pantinhaltijoiden suostumukset sille, että vuokraoikeuteen vahvistetaan parhaalle etusijalle uuden sopimuksen mukaisen kolminkertaisen vuosivuokran määräinen uusi 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.

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

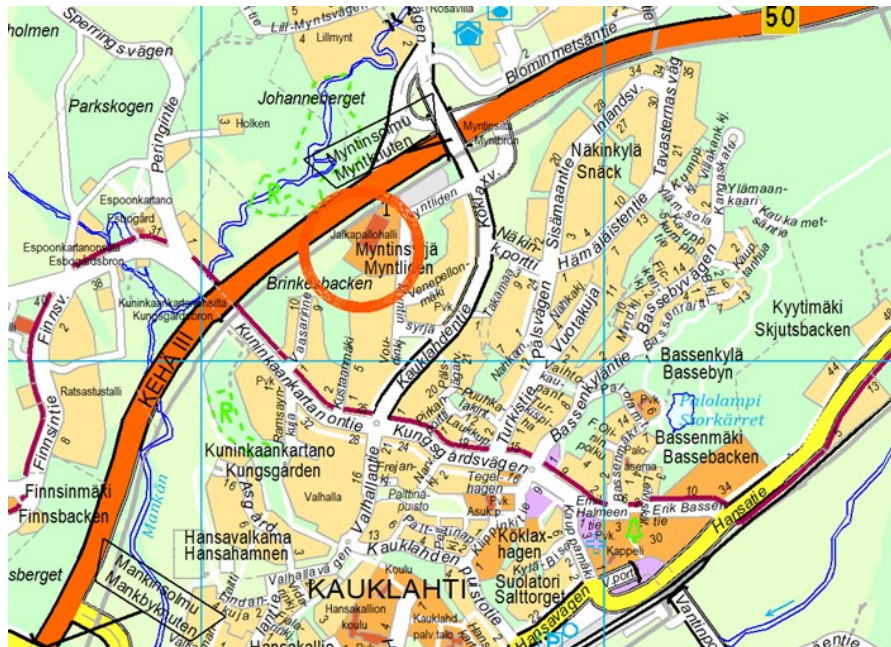
Käsittely

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.

Selostus



Aikaisempi vuokrasopimus

Kaupunki on vuokrannut Kauklaudesta Espoon Jalkapalloilun Tuki Oy:lle korttelin 44049 tontin 1 jalkapallohallin rakennuspaikaksi.

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 28.5.1996. Sopimuksen mukainen vuokra-aika on 25 vuotta, jolloin vuokra-aika päättyy 27.5.2021.

Vuokrasopimuksen muutoksilla on annettu vuokralaiselle oikeus luovuttaa osa tontista ulkopuoliselle taholle teletoiminnan tukiasemaa varten.

Tukiasemalla on 50 metriä korkea masto.

Lisäksi kaupunki on vuokrannut Espoon Jalkapalloilun Tuki Oy:lle lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella tontin lounaispuolella sijaitsevalta yleiseltä alueelta 44P6 noin 1,5 ha:n alueen jalkapallokenttää varten, jolla sijaitsee nurmikenttä. Viimeisin lyhytaikainen maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 14.6.2017. Sopimus on voimassa 31.3.2022 saakka.

Tonttia 44049/1 koskevassa 28.5.1996 allekirjoitetussa maanvuokrasopimuksessa on kohdassa 2. Vuokra-aika, mainittu, että vuokra-ajan päättyessä vuokramiehellä on oikeus saada alue uudelleen vuokralle tietyin edellytyksin, jolloin uudelleenvuokrauksen yhteydessä vuokraehdot tarkistetaan. Edellytykset uudelleenvuokraukselle ovat olemassa, joten uuden maanvuokrasopimuksen tekeminen on mahdollista. Uuteen maanvuokrasopimukseen on tarkoituksenmukaista ottaa mukaan myös nurmikentän alue, jolloin niiden osalta ei olisi jatkossa erillisiä maanvuokrasopimuksia.

Hakemus

Espoon Jalkapalloilun Tuki Oy on pyytänyt 30.3.2020 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki yhdistäisi hallitontin ja nurmikentän sopimukset yhdeksi sopimukseksi ja uudistaisi vuokrasopimuksen uudeksi 15 vuotta kestäväksi sopimukseksi. Yhtiö tarvitsisi uuden vuokrasopimuksen, jotta monipuolisia liikuntamahdollisuuksia kaupungin juniorijalkapalloilijoille voidaan jatkossakin tuottaa kustannustehokkaasti ja voidakseen neuvotella muuttuneessa tilanteessa päärahoittajapankkinsa kanssa lainojen uudelleen järjestelystä.

Espoon Jalkapalloilun Tuki Oy on kuuden espoolaisen jalkapalloseuran omistama yhtiö, jonka tarkoituksena on tuottaa seurojen junioripelajille kustannustehokkaasti olosuhteita jalkapalloilun harrastustoimintaan.

Tiedot alueesta

Espoon kaupunki omistaa Kuninkaankartano I -Myntinsyrjä -nimisellä asemakaava-alueella Kauklahten kaupunginosan korttelin 44049 tontin 1. Korttelin asemakaavamerkintä on YU (Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue). Tontin pinta-ala on 15 973 m² ja rakennusoikeus 4 792 k-m². Rakennusoikeudesta on käytetty 4 384 k-m². Tontilla sijaitsee jalkapallohalli ja huoltorakennus sekä matkaviestintukiasema, joka sisältää 50 m korkean maston.

Kaupunki omistaa myös viereisen nurmikenttäalueen, joka sijaitsee yleisellä alueella 44P6. Alueen asemakaavamerkintä on VP (Puisto). Yleiseltä alueelta vuokrattavan alueen pinta-ala on noin 15 000 m². Näin ollen koko vuokrattavan alueen pinta-ala on yhteensä noin 3,1 ha.

Alueen vuokraus

Tontin 44049/1 ja yleisen alueen 44P6 muodostama vuokra-alue vuokrataan Espoon Jalkapalloilun Tuki Oy:lle. Vuokra-aika on 15 vuotta alkaen 28.5.2021. Vuosivuokra on 5 % alueen pääoma-arvosta. Lisävuokra oikeudesta luovuttaa osa tontista teleoperaattorin hallintaan määritellään jäljempänä kuvatulla tavalla.

Tontin 44049/1 vuosivuokra on määritetty yksikköhintaan 110 e/k-m², josta vuokraa peritään 50 % niin kauan kuin tilat ovat liikuntakäytössä ja Espoon Jalkapalloilun Tuki Oy:n käytössä, jolloin sen osalta vuokraksi muodostuu 13 200 euroa vuodessa. Nurmikentän osalta vuokra perustuu pääoma-arvoon 4 e/ m², jolloin vuosivuokraksi muodostuu sen osalta 3 000 euroa vuodessa.

Koko alueen perusvuokra on näin ollen yhteensä 16 200 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokrasopimuksen ensimmäisen vuoden osalta peritään vuokraa 1 620 euroa. Toisen vuoden osalta peritään vuokraa 3 240 euroa. Kolmannen vuoden osalta peritään vuokraa 4 860 euroa. Neljännen vuoden osalta peritään vuokraa 6 480 euroa. Viidennen vuoden osalta peritään vuokraa 8 100 euroa. Kuudennen vuoden osalta peritään vuokraa 10 800 euroa. Seitsemännen vuoden osalta peritään vuokraa 13 500 euroa. Kahdeksannen vuoden alusta alkaen peritään täysimääräistä perusvuokraa 16 200 euroa vuodessa.

Lisävuokra 4 250 euroa vuodessa oikeudesta luovuttaa osa tontista teleoperaattorin hallintaan perustuu taksaan 85 e / mastometri / vuosi, joka on tällä hetkellä kaupungin yleinen käytäntö matkaviestintukiasemien vuokrahinnoittelussa. Lisävuokran (4 250 euroa) osalta vuokra peritään täysimääräisenä vuokrakauden alusta alkaen. Lisävuokraa ei peritä, mikäli matkaviestintukiasema puretaan ja toiminta päättyy.

Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin.

Päätöshistoria