

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 66

§ 66

## **Maanvuokrasopimuksen uusiminen Laaksolahden urheilupuistosta Laaksolahden Tenniskeskus Oy:lle (Pöydälle 11.1.2021)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa Laaksolahden Tenniskeskus Oy:lle yhteensä noin 7 300 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen yleisestä alueesta 60U1 (49-60-9904-1).

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 20 vuotta alkaen 1.7.2021.

2

Täysimääräistä perusvuokraa peritään viidennen vuoden alusta alkaen. Vuokra on 12 200 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 Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n käytössä.

Vuokrasopimuksen ensimmäisen vuoden osalta peritään vuokraa 3 050 euroa. Toisen vuoden osalta peritään vuokraa 4 575 euroa. Kolmannen vuoden osalta peritään vuokraa 6 100 euroa. Neljännen vuoden osalta peritään vuokraa 9 150 euroa. Viidennen vuoden alusta alkaen peritään täysimääräistä perusvuokraa 12 200 euroa vuodessa. Myös nämä vuokran määrät sidotaan elinkustannusindeksiin pääehdon 2 ensimmäisessä kappaleessa mainitun mukaisesti.

Alueen vuosivuokra on laskettu toteutetun kerrosalan 3 750 k-m<sup>2</sup> mukaisesti. Mikäli alueelle toteutetaan laajennushanke, jonka myötä käytetty rakennusoikeus ylittää 3 750 k-m<sup>2</sup>, korotetaan alueen edellä kuvattua perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin käytetty rakennusoikeus ylittää 3 750 k-m<sup>2</sup>. Indeksitarkistukset lasketaan näin tarkistetusta uudesta perusvuokrasta. Rakennusoikeuden lisäyksen mukainen lisävuokra maksetaan siitä ajankohdasta lukien, kun rakennuslupa on saanut lainvoiman. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle (tonttiyksikkö) tontille myönnettävistä uusista rakennusluvista.

3

Vuokra-alueen asiakaspysäköinti 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 29.10.2021 tai muutoin päätös raukeaa.

Laaksoлахden Tenniskeskus Oy 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.

Mikäli kaupunki päättää vuoden 2021 aikana urheilualueiden vuokrausta koskevista uusista linjauksista, sopimusosapuolet sitoutuvat neuvottelemaan näiden linjausten mukaisista muutoksista vuokrasopimukseen.

Teknisen toimen johtaja 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 Laaksolahti urheilupuistosta Laaksolahti Tenniskeskus Oy:lle noin 7 300 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen sulkapallo- ja tennishallin rakennuspaikaksi. Maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 27.6.1991. Sopimuksen mukainen vuokra-aika on 30 vuotta ja se on alkanut 1.7.1991, jolloin vuokra-aika päättyy 30.6.2021.

27.6.1991 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen kohdassa Vuokra-aika, on mainittu, että mikäli aluetta vuokrakauden päätyttyä käytetään samaan tarkoitukseen, on vuokramiehellä oikeus neuvotella uudesta sopimuksesta ilmoittamalla halukkuudestaan kaupungille puoli vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä. Edellytykset uudelleenvuokraukselle ovat olemassa, joten uuden maanvuokrasopimuksen tekeminen on mahdollista.

## Hakemus

Laaksolahti Tenniskeskus Oy on hakenut 20.9.2020 päivätyllä hakemuksella esitystä pitkäaikaisesta, vähintään 25 vuoden maanvuokrasopimuksesta osapuolten välille. Tenniskeskus on rakennettu 1992. Hallissa toimii suurimpana omistajana Espoon tennisseura. Yhdessä Laaksolahti sulkapalloseuran kanssa niillä on noin 450 jäsentä. Hallin vakituisia käyttäjiä ovat myös lähiseudun koulut. Kesäisin on lasten liikuntaleirejä. Halliyhtiössä on investoitu energiatehokkuuteen mm. ilmalämpöpumpuilla ja ledivalaistuksella sekä ylläpidetty rakennusta ja pihapiiriä. Hakemuksessa esitetään, että kaupunki ottaisi huomioon siirtymäporrastuksen maanvuokraan.

## Tiedot alueesta

Espoon kaupunki omistaa Lähderanta -nimisellä asemakaava-alueella Laaksolahti kaupunginosassa sijaitsevan yleisen alueen 60U1 (49-60-9904-1). Laaksolahti urheilupuistossa sijaitsevan alueen asemakaavamerkintä on U3 (Urheilualue). Vuokra-alueen pinta-ala on noin 7 300 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on käytetty 3 750 k-m<sup>2</sup>. Alueella sijaitsee tenniskeskus.

## Alueen vuokraus

Yleisestä alueesta 60U1 muodostuva vuokra-alue vuokrataan Laaksolahden Tenniskeskus Oy:lle. Vuokra-aika on 20 vuotta alkaen 1.7.2021. Vuosivuokra on 5 % tontin pääoma-arvosta.

Vuosivuokra on määritetty yksikköhintaan 130 e/k-m<sup>2</sup>, josta vuokraa peritään 50 % niin kauan kuin tilat ovat liikuntakäytössä ja Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n käytössä, jolloin vuokraksi muodostuu 12 200 euroa vuodessa.

Vuokrasopimuksen ensimmäisen vuoden osalta peritään vuokraa 3 050 euroa. Toisen vuoden osalta peritään vuokraa 4 575 euroa. Kolmannen vuoden osalta peritään vuokraa 6 100 euroa. Neljännen vuoden osalta peritään vuokraa 8 133 euroa. Viidennen vuoden alusta alkaen peritään täysimääräistä perusvuokraa 12 200 euroa vuodessa.

Alueen vuosivuokra on laskettu toteutetun kerrosalan 3 750 k-m<sup>2</sup> mukaisesti. Mikäli alueelle toteutetaan laajennushanke, jonka myötä käytetty rakennusoikeus ylittää 3 750 k-m<sup>2</sup>, korotetaan alueen edellä kuvattua perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin käytetty rakennusoikeus ylittää 3 750 k-m<sup>2</sup>. Indeksitarkistukset lasketaan näin tarkistetusta uudesta perusvuokrasta

Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin.

## **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 10

## **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa Laaksolahden Tenniskeskus Oy:lle yhteensä noin 7 300 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen yleisestä alueesta 60U1 (49-60-9904-1).

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 20 vuotta alkaen 1.7.2021.

2

Täysimääräistä perusvuokraa peritään viidennen vuoden alusta alkaen. Vuokra on 12 200 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 Laaksolahden Tenniskeskus Oy:n käytössä.

Vuokrasopimuksen ensimmäisen vuoden osalta peritään vuokraa 3 050 euroa. Toisen vuoden osalta peritään vuokraa 4 575 euroa. Kolmannen vuoden osalta peritään vuokraa 6 100 euroa. Neljännen vuoden osalta peritään vuokraa 9 150 euroa. Viidennen vuoden alusta alkaen peritään täysimääräistä perusvuokraa 12 200 euroa vuodessa. Myös nämä vuokran määrät sidotaan elinkustannusindeksiin pääehdon 2 ensimmäisessä kappaleessa mainitun mukaisesti.

Alueen vuosivuokra on laskettu toteutetun kerrosalan 3 750 k-m<sup>2</sup> mukaisesti. Mikäli alueelle toteutetaan laajennushanke, jonka myötä käytetty rakennusoikeus ylittää 3 750 k-m<sup>2</sup>, korotetaan alueen edellä kuvattua perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin käytetty rakennusoikeus ylittää 3 750 k-m<sup>2</sup>. Indeksitarkistukset lasketaan näin tarkistetusta uudesta perusvuokrasta. Rakennusoikeuden lisäyksen mukainen lisävuokra maksetaan siitä ajankohdasta lukien, kun rakennuslupa on saanut lainvoiman. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle (tonttiyksikkö) tontille myönnettävistä uusista rakennusluvista.

3

Vuokra-alueen asiakaspysäköinti 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 18.6.2021 tai muutoin päätös raukeaa.

Laaksolahden Tenniskeskus Oy 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 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.