

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.12.2022 § 276

§ 276

## **Maanvuokrasopimuksen uusiminen Matinkylän urheilupuistosta Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle (49-23-53-1 ja 49-23-9904-4 )**

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 6 159 m<sup>2</sup> suuruisen alueen, joka muodostuu liitekartan mukaisesti tontista 49-23-53-1 ja osasta yleistä aluetta 49-23-9904-4.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 10 vuotta alkaen 10.11.2022.

2

Vuokran määrä ajalle 10.11.2022-31.12.2022 on 5 213 euroa. Alkaen 1.1.2023 vuokra on 36 801 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2022 lokakuun indeksiluku.

Vuosivuokra on määritetty yksikköhintaan 141 e/k-m<sup>2</sup>. Vuokrasta peritään vain 10 % siltä ajalta, jona vuokralaisella on voimassa oleva kumppanuussopimus Espoon kaupungin liikuntapalveluiden kanssa.

3

Vuokra-aluetta ei saa aidata. Vuokralainen sallii vuokra-alueen pihapiirin käyttämisen urheilupuiston huoltoliikennettä varten.

4

Vuokralainen sallii yleisen kulun vuokra-alueen kautta puistoalueelle.

5

Vuokralainen on tietoinen vuokra-alueella sijaitsevista johdoista, kaapeleista, putkista ja valaisimista. Vuokralainen ei saa estää tai hankaloittaa rakenteiden esiin kaivuuta, korjausta ja alueen normaalia kunnossapitoa, mikäli on tarpeen tehdä edellä mainittuja toimenpiteitä.

6

Vuokralaisen tulee varmistaa, että jäähallirakennuksen kuivatusvedet johdetaan viemäriin hallitusti.

7

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 31.5.2023 tai muutoin päätös raukeaa.

Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään 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.

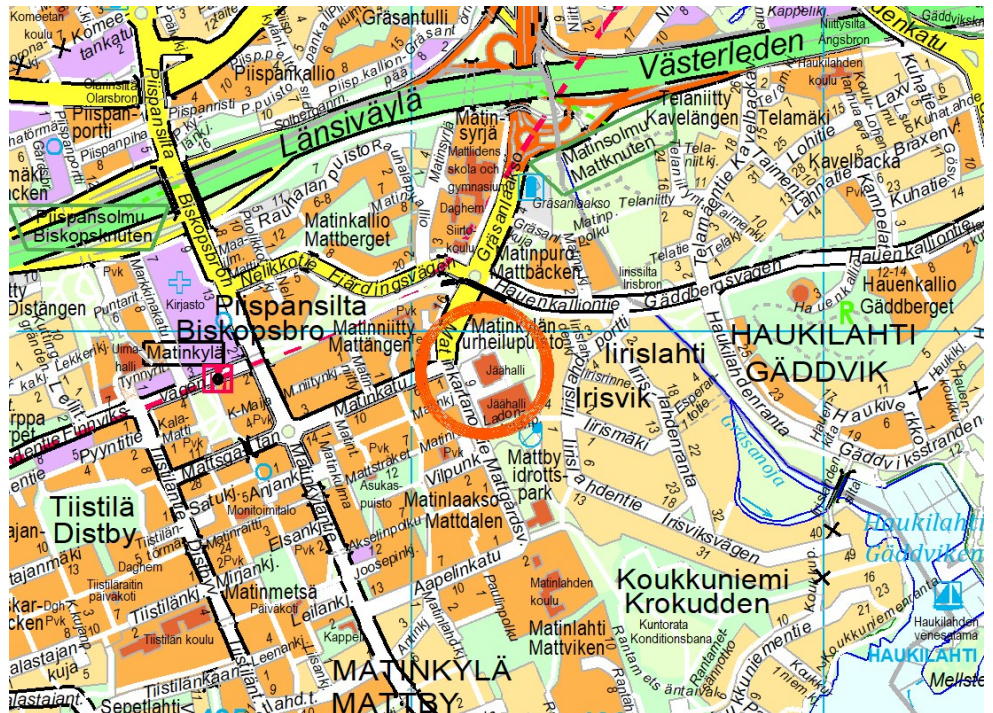
## Käsittely

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan Olli Isotalon estyneenä ollessa asian esitteli hallinto- ja kehittämisjohtaja Harri Kivinen.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



## Nykyinen maanvuokrasopimus

Kaupunki on vuokrannut 28.7.1997 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle noin 6 300 m<sup>2</sup> suuruisen alueen harjoitusjäähallin rakennuspaikaksi. Vuokra-alueella sijaitsee vanha

2-kaukaloinen jäähalli. Vuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika oli 25 vuotta ja se oli voimassa 9.11.2022 saakka.

Vuonna 1997 allekirjoitetussa maanvuokrasopimuksessa on mainittu, että vuokramiehellä on etuoikeus vuokrauden päättyessä saada alue uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen tietyin edellytyksin. Uudelleenvuokrauksen yhteydessä vuokraehdot tarkistetaan. Edellytykset uudelleenvuokraukselle ovat olemassa, joten uuden maanvuokrasopimuksen tekeminen on mahdollista.

### **Muut vuokralaiselle tehdyt päätökset**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kokouksessaan 26.11.2018 § 154 urheilutonttien vuokrauksesta Matinkylästä Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle seuraavasti:

”Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

A.  
vuokraa Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle korttelin 23054 tontin 1 (49-23-54-1).

B.  
päättää, että Espoon Jääurheilun Tuki ry:lle vuokratun korttelin 23054 tontin 1 maanvuokrasopimusta muutetaan lisäämällä maanvuokrasopimukseen korttelin 23053 tontti 1 (49-23-53-1), kun tontin 23053/1 rakennuslupa on saanut lainvoiman.”

Päätöskohdan A. mukainen maanvuokrasopimus on allekirjoitettu ja kyseiselle tontille on toteutettu 3-kaukaloinen jäähallihanke.

Päätöskohdan B. mukainen muutos, jolla tontti 23053/1 lisättäisiin tontin 23054/1 vuokrasopimukseen, tuli allekirjoittaa yhden kuukauden kuluessa siitä, kun tontille rakennettavan uuden jäähallirakennuksen rakennuslupa tulee lainvoimaiseksi, mutta kuitenkin viimeistään 9.11.2022 tai muutoin päätös raukeaa. Rakennuslupaa ei ikinä haettu uudelle 1-kaukaloiselle jäähallille, eikä B. -kohdan mukaista maanvuokrasopimuksen muutosta siis ole tehty. B. -kohdan mukainen vuokrauspäätös koski osittain samaa aluetta, jota nyt esitetään uudelleenvuokrattavaksi.

### **Hakemus**

Espoon Jääurheilun Tuki ry hakee 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.

Vuonna 2018 tehdyn elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksen taustalla oli vuokralaisen tarkoitus purkaa tontilla 23053/1 oleva vanha 2-kaukaloinen jäähalli ja korvata se uudella 1-kaukaloisella hallilla. Koska viereisen tontin (23054/1) 3-kaukalaisen jäähallin rakennuskustannukset olivat odotettua suuremmat, koronapandemia pienensi jääurheilun harrastajamääriä 30% ja yleiset rakennuskustannukset nousivat merkittävästi, yhdistys ei pystynyt seuraavien vuosien aikana aloittamaan suunniteltua jäähallihanketta tontille 23053/1. Hakemuksen mukaan vuokralaisella ei ole vielä selvillä seuraavan jäähallihankkeen aikataulua tai paikkaa.

## **Tiedot vuokra-alueesta**

Espoon kaupunki omistaa osoitteessa Matinkartanontie 7 Matinkylän jäähallit -nimisellä asemakaava-alueella Matinkylän kaupunginosassa sijaitsevan tontin 23053/1 (49-23-53-1), jonka kaavamerkintä on YU (Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) sekä yleisen alueen 23U4 (49-23-9904-4), jonka asemakaavamerkinnot vuokra-alueella ovat Jäätorin katuaukio ja VU (Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue) sekä LP-1 (Yleinen pysäköintialue, jonka kautta tontille ajo on sallittu. Alueelle tulee sijoittaa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten kortteleiden 23053 ja 23054 ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen pysäköintiä. Alueen itäreunaan tulee toteuttaa kivetty kävely-yhteys Iirislahdenpolulta Jäätorille). Vuokra-alueen pinta-alatiedoksi on tarkistettu noin 6 159 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on käytetty 5 220 k-m<sup>2</sup>. Alueella sijaitsee 2-kaukaloinen harjoitusjäähalli.

## **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 strategiaa 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 tontista 49-23-53-1 ja osasta yleistä aluetta 49-23-9904-4 muodostuva vuokra-alue vuokrataan Espoon Jäärheilun Tuki ry:lle. Vuokra-aika on 10 vuotta alkaen 10.11.2022. Koska Espoon Jäärheilun Tuki ry:n nykyinen em. kiinteistöjä koskeva vuokrasopimus on päättynyt jo 9.1.2022, uusi vuokrasopimus esitetään alkavaksi takautuvasti 10.11.2022 alkaen, jottei vuokrasopimusten väliin jää sopimuksetonta aikaa. Vuosivuokra on 5 % tontin pääoma-arvosta.

Vuokran määrä ajalle 10.11.2022-31.12.2022 on 5 213 euroa. Alkaen 1.1.2023 vuokra on 36 801 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2022 lokakuun indeksiluku.

Vuosivuokra on määritetty yksikköhintaan 141 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**

### **Liitteet**

1 Kartta Espoon Jääurheilun Tuki ry

### **Oheismateriaali**

- Hakemus Espoon Jääurheilun Tuki ry

### **Tiedoksi**