

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 56

§ 56

Maanvuokrasopimuksen muuttaminen Matinkylän urheilupuistossa, Espoon Jääurheilun Tuki ry (49-23-54-1)

Valmistelijat / lisätiedot:
Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Espoon kaupungin ja Espoon Jääurheilun Tuki ry:n välillä 6.9.2019 allekirjoitettua tontin 49-23-54-1 maanvuokrasopimusta muutetaan seuraavin ehdoin:

1
Vuokra on 84 938 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokrasta peritään liikuntatilojen osalta vain 10 % siltä ajalta, jona vuokralaisella on voimassa oleva kumppanuussopimus Espoon kaupungin liikuntapalveluiden kanssa, jolloin vuokra on 18 844 euroa vuodessa (perusvuokra) takautuvasti alkaen 20.9.2022.

2
Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2018 marraskuun indeksiluku. Tontin vuosivuokra on laskettu kerrosalan 12 900 k-m² mukaisesti. Kerrosala jakautuu toimisto-, ravintola-, myymälä- ja liikuntatilaan. Vuosivuokra on määritetty toimisto-, ravintola- ja myymälätilojen osalta, yhteensä 1 150 k-m², yksikköhintaan 200 e/k-m². Vuosivuokra on määritetty liikuntatilojen osalta, yhteensä 11 750 k-m², yksikköhintaan 125 e/k-m², josta vuokraa peritään 10 %:a siltä ajalta, jona vuokralaisella on voimassa oleva kumppanuussopimus Espoon kaupungin liikuntapalveluiden kanssa. Mikäli kerrosjakauma muuttuu vuokrakauden aikana, tarkistetaan vuosivuokra vastaavasti. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle (tonttiyksikkö) tontille myönnettävistä uusista rakennusluvista.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Maanvuokrasopimuksen muutossopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.10.2023 tai muutoin päätös raukeaa.

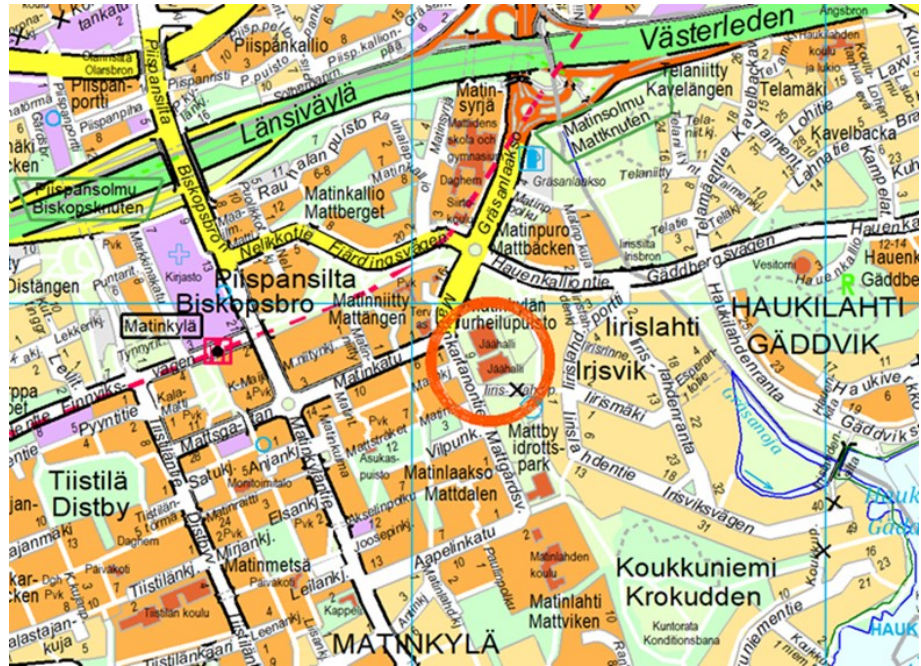
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimuksen muutossopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Tiedot vuokra-alueesta ja nykyinen maanvuokrasopimus

Espoon kaupunki omistaa osoitteessa Matinkartanontie 5 Matinkylän jäähallit -nimisellä asemakaava-alueella Matinkylän kaupunginosassa sijaitsevan tontin 49-23-54-1, jonka kaavamerkintä on YU (Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue). Tontin pinta-ala on noin 10 702 m² ja rakennusoikeus 12 900 k-m². Rakennusoikeutta on käytetty 12 709 k-m². Alueella sijaitsee jäähalli.

Espoon kaupungin ja Espoon Jääturheilun Tuki ry:n välillä on allekirjoitettu 6.9.2019 maanvuokrasopimus, jonka vuokra-aika on 25 vuotta alkaen sopimuksen allekirjoittamisesta. Sopimuksen mukainen vuokra on 48 219 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2018 marraskuun indeksiluku. Tontin vuosivuokra on laskettu kerrosalan 12 900 k-m² mukaisesti. Kerrosala jakautuu toimisto-, ravintola-, myymälä- ja liikuntatilaan. Vuosivuokra on määritetty toimisto-, ravintola- ja myymälätilojen osalta, yhteensä 1 150 k-m², yksikköhintaan 200 e/k-m². Vuosivuokra on määritetty liikuntatilojen osalta, yhteensä 11 750 k-m², yksikköhintaan 125 e/k-m², josta vuokraa peritään 50 %:a niin kauan kuin tilat ovat liikuntakäytössä ja Espoon Jääturheilun Tuki ry:n käytössä. Vuokra peritään täysimääräisenä, mikäli liikuntatilat siirtyvät pois liikuntakäytöstä tai Espoon Jääturheilun Tuki ry:n käytöstä. Mikäli rakennushanke toteutetaan erilaisella kerrosalajakaumalla tai kerrosjakauma muuttuu vuokralauden aikana, tarkistetaan vuosivuokra vastaavasti. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle (tonttiyksikkö) tontille myönnettävistä uusista rakennusluvista.

Selvyydeksi todetaan, että edellä mainitun kappaleen mukaiset vuokran määrät eroavat kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 26.11.2018 § 154 tehdyn päätöksen mukaisesta vuokran määrästä, sillä lopulliseen maanvuokrasopimukseen vuokraa tarkistettiin siten, että se

vastasi rakennusluvan mukaista kerrosalajakaumaa. Alkuperäisessä vuokrauspäätöksessä oli mahdollistettu tämä menettely.

Urheilu- ja liikuntatonttien vuokrauksen hinnoitteluperiaatteet

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.

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."

Selvyydeksi todetaan, että nyt päätettävänä olevasta maanvuokrasopimuksesta on tehty vuokrauspäätös vuonna 2018, eikä vuokrauspäätös sisällä edellä kerrotun päätöksen mukaista kohtaa, jonka mukaisesti elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 24.1.2022 § 7 päättämää hinnoitteluperiaattetta voitaisiin suoraan soveltaa tähän maanvuokrasopimukseen.

Liikuntalautakunta on 21.4.2022 § 13 päättänyt liikuntapaikkarakentamisen kumppanuussopimusten periaatteista.

Miksi maanvuokrasopimusta on tarpeen muuttaa

Espoon kaupungin ja Espoon Jääurheilun Tuki ry:n välisessä 6.9.2019 allekirjoitetussa maanvuokrasopimuksessa eikä vuokrausta koskevassa kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksessä 26.11.2018 § 154 ole mainintaa urheilualueiden vuokrausta koskevista mahdollisista uusista linjauksista, joten maanvuokrasopimusta on tarve muuttaa siten, että maanvuokra on 10 % markkina-arvosta liikuntakäytössä

olevien tilojen osalta kumppanuussopimuksen voimassaoloajan. Vuokra-alueen pääoma-arvo on määritetty kuntalain § 130.2 mukaisesti käypään arvoon. Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin.

Espoon kaupungin Liikunnan ja urheilun sekä Espoon Jääurheilun Tuki ry:n välillä on ollut Liikuntapaikkojen hallintaa koskeva kumppanuussopimus voimassa 20.9.2022 alkaen. Kaupungin liikunta ja urheilu -tulosityksikkö on esittänyt pyynnön muuttaa maanvuokrasopimusta em. kumppanuussopimuksen mukaiseksi.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 26.11.2018 § 154

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

A.

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

B.

päätää, 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.

Tontin 23054/1 vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 25 vuotta.

2

Vuokra on 48 432 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2018 marraskuun indeksiluku. Vuosivuokra on määritetty toimisto-, ravintola- ja myymälätilojen osalta, yhteensä 1 180 k-m², yksikköhintaan 200 e/k-m². Vuosivuokra liikuntatilojen osalta, yhteensä 11 719 k-m², on määritetty yksikköhintaan 125 e/k-m², josta vuokra peritään 50 % niin kauan kuin tilat ovat liikuntakäytössä ja Espoon Jääurheilun Tuki ry:n käytössä. Mikäli rakennushanke toteutetaan erilaisella kerrosalajakaumalla, tarkistetaan vuosivuokraa vastaavasti ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

3

Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta vähintään 9 030 k-m²:n suuruinen rakennus tai rakennuksia, jotka yhteensä ovat vähintään 9 030 k-m²:n suuruisia.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra 4-kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

4

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30-kertaisena.

5

Vuokralainen on velvollinen selvittämään tontilla mahdollisesti sijaitsevat johdot. Mahdollisesti tarvittavista johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa tontin vuokralainen.

6

Vuokralainen vastaa rakentamisen perustamistavasta. Vuokralaisen tulee tehdä rakennushankkeen toteuttamiseksi tarvittavat maaperäselvitykset.

Tontin 23053/1 vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvoite alkaa, kun tontille 23053/1 toteutettavan uuden jäähallirakennuksen rakennuslupa tulee lainvoimaiseksi. Vuokra-aika päättyy samaan aikaan kuin korttelin 23054 tontin 1 maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika. Tontin 23053/1 nykyinen, 9.11.2022 saakka voimassa oleva maanvuokrasopimus päättyy, kun muutos, jolla tontti 23053/1 lisätään tontin 23054/1 vuokrasopimukseen allekirjoitetaan.

2

Vuokra on 15 625 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2018 marraskuun indeksiluku. Vuosivuokra on määritetty yksikköhintaan 125 e/k-m², josta vuokra peritään 50 % niin kauan kuin tilat ovat liikuntakäytössä ja Espoon Jääurheilun Tuki ry:n käytössä.

3

Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen muutoksen allekirjoittamisesta vähintään 3 500 k-m²:n suuruinen rakennus tai rakennuksia, jotka yhteensä ovat vähintään 3 500 k-m²:n suuruisia.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra 4-kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

4

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30-kertaisena.

5

Vuokralainen on velvollinen selvittämään tontilla mahdollisesti sijaitsevat johdot. Mahdollisesti tarvittavista johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa tontin vuokralainen.

6

Vuokralainen vastaa rakentamisen perustamistavasta. Vuokralaisen tulee tehdä rakennushankkeen toteuttamiseksi tarvittavat maaperäselvitykset. Muutoin vuokrasopimuksessa ja sen muutoksessa noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Tontin 23054/1 vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2019 tai muutoin päätös raukeaa. Muutos, jolla tontti 23053/1 lisätään tontin 23054/1 vuokrasopimukseen on allekirjoitettava yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun tontille rakennettavan uuden jäähallirakennuksen rakennuslupa tulee lainvoimaiseksi, mutta kuitenkin viimeistään 9.11.2022 tai muutoin päätös raukeaa.

Tontin 23054/1 vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa, kun tontille on saatu rakennuslupa.

Tontinsaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus ja vuokrasopimuksen muutos on allekirjoitettu.

Tontinsaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tonttien alueella hankkeiden edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen ja vuokrasopimuksen muutoksen allekirjoittamista. Maaperätutkimusten tekemisessä on huomioitava alueella sijaitsevat johdot ja putket.

Tontinsaaja on tietoinen, että tontilla 23054/1 on johtoja ja kevyenliikenteenyhteys. Tontinsaaja sopii kaupunkitekniikan keskuksen kanssa hankkeesta aiheutuvista kunnallisteknisistä muutostöistä ja niistä aiheutuvien kustannusten maksamisesta vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä allekirjoitettavalla kunnallistekniikkasopimuksella.

Mikäli tonteille 23054/1 ja 23053/1 rakennettavien jäähallien välille toteutetaan yhdyssilta, siitä on sovittava erikseen vuokranantajan kanssa.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus ja vuokrasopimuksen muutos on allekirjoitettu.

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

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Jaana Jalonen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (HL 28.1. § 5-kohta)

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Kartta vuokra-alueesta - Espoon Jäärheilun Tuki Ry

Oheismateriaali

Tiedoksi