

Keinonurmikentän alueen vuokraaminen Koulukadulta, PIF-Center

512/10.00.02.06/2021

Kaupunginhallitus 10.05.2021 § 146

**Valmistelija
Esittelijä**

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Fastighets Ab PIF-Center Kiinteistö Oy (PIF-Center) anoo noin 8 400 m²:n suuruisen keinonurmikenttäalueen, nykyisen [Aktia Arenan](#), tontin 445-18-3-1 vuokraamista 15 vuodeksi 10 vuoden lisäoptiolla. Alue on ollut Pargas idrottsförening rf:llä (Piffenillä) vuokralla liikuntatoimintaa varten vuodesta 2007 lähtien ja sopimus jatkuu vuoteen 2027 asti. Lähtövuokra vuonna 2007 oli 100 euroa. Piffen vuokrasi alueen rakentaakseen sille nykyisen keinonurmikentän, mutta kentän käyttöikä alkaa olla loppuillaan ja kenttä on uudistamisen tarpeessa. Nykyisessä järjestelyssä keinonurmikentän rakentaminen on vuokralaisen vastuulla, mutta kaupunki on investoinut valaistukseen ja vastaa sähkökustannuksista ja nurmen kunnossapidosta. Kaupungin kouluilla on oikeus käyttää kenttää maksutta oppituntien aikana arkisin klo 8–15. Vuokrasopimuksen mukaan muilla paraislaisilla seuroilla on mahdollisuus vuokrata kenttäaikoja vuokralaiselta.

Piffen ja PIF-Center ovat keskustelleet keskenään ja päätyneet siihen, että PIF-Center voisi huolehtia seuran liikuntapaikkainfrasta ja investoida uuteen nurmeen. PIF-Center sopisi siinä tapauksessa Piffenin kanssa Piffenin Aktia Arenalla olevan omaisuuden ottamisesta vastuulleen. PIF-Centeristä on otettu yhteyttä kaupunkiin asiasta keskustelemista varten. Neuvottelujen jälkeen on päädytty malliin, jossa PIF-Center vuokraa alueen ja ottaa kokonaan vastuulleen valaistuksen ja keinonurmikentän. Vuokralainen olisi velvollinen uudistamaan kentän uudella nurmella kahden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen alkamisesta. Vuokralainen ottaa valaistuksen vastuulleen sen nykyisessä kunnossa ja saa käyttöoikeuden olemassa olevaan sähköliittymään, jonka pääasiallinen käyttötarkoitus on ollut kentän valaisu. Samaa liittymää käyttävät pieni kioski ja pieni varasto, joiden sähkönkulutus on vähäistä. Molemmat talousrakennukset sijaitsevat heti Pajbackan jalkapallokentän länsipuolella ja niitä käyttää pääasiassa Piffen. Vuokralainen maksaa liittymän perusmaksut ja sähkönkulutuksen. Kaupungilla on edelleen oikeus käyttää kenttää korvausta vastaan vuokra-aikana arkisin klo 8–15 tammikuun 1. päivästä kesäkuun 10. päivään ja elokuun 1. päivästä joulukuun 31. päivään. Kaupungilla ei ole oikeutta käyttää kenttää sen ollessa kokonaan lumen peitossa. Varattujen aikojen ulkopuolella kenttä on avoinna yleiseen käyttöön. Kaupungin kentän käytöstä perittävästä korvauksesta tehdään erillinen sopimus. Nykyisessä sopimuksessa oleva rajoitus, jonka mukaan ainoastaan paraislaiset seurat saavat vuokrata kenttäaikoja, poistetaan ja korvataan seuraavalla tekstillä: Peli aikojen vuokraaminen on kuitenkin sallittua. Kaupungille tiedoksi annettujen kustannuslaskelmien mukaan Piffenin kenttävuokra olisi sama kuin muidenkin seurojen. Alue on osittain aidattu ja aittaa

saa jatkaa myös itäpuolelle.

Vuokrataso on määriteltävä niin, että se on verrattavissa vastaavien liikuntapaikkojen vuokratasoon. Liikuntalain 5 §:n mukaan liikuntapaikkojen rakentaminen kuuluu kunnan peruspalveluihin ja peruspalveluja tuottaessaan kunta/seurat/yhtiöt, joissa kunnalla on päätösvalta, eivät toimi kilpailutilanteessa markkinoilla. Tämä tarkoittaa sitä, että kyseiselle yhtiölle, josta Piffen omistaa lähes 90 % ja joka on yleishyödyllinen yhtiö, ei tarvitse määrittää markkinaehtoista vuokratasoa, vaikka vuokra-aika on yli 10 vuotta.

Vuokra-alue kutistuu hieman eteläpäästä ja sitä laajennetaan itään päin, jotta se vastaa paremmin alueen todellista käyttöä. Lännessä vuokra-alue rajautuu Nordkalkin kiinteistöön 445-500-3-7 ja pohjoisessa, etelässä ja kaakossa aitaan. Vuokra-alueeseen kuuluu, että vuokralainen saa oikeuden käyttää kaupungin sähköliittymää. Kaupunki pysyy edelleen sähköliittymän omistajana, mutta vuokralainen hallitsee sitä ja maksaa siitä käytön mukaan. Vuokra-alueeseen ei kuulu rakennusoikeutta.

Edellinen liikuntapaikka, johon kaupunki antoi vuokralle maa-alueen, oli Parpadel. Padelkentän vuosivuokran lähtökohtana oli 5 % silloisesta Lehtiniemen teollisuustonttien arvosta eli 8 eurosta/m². Rakennelman pystyttämiseen tarvittiin vain pieni alue. Alue oli muun golfkentän tavoin kaavoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR).

Yleishyödyllisten liikuntapaikkojen hinnoittelu voisi perustua teollisuusalueille määritettyyn arvoon, vaikka liikuntapaikat sijoittuvatkin arvokkaammille tonteille. Teollisuustonteille määritetty arvo perustuu alueen perusarvoon, minkä lisäksi tulee lisä rakennusoikeudesta. Perusarvo on 2–5 euroa/m² ja lisä rakennusoikeudesta (euroa/m²) on 20 euroa kertaa tehokkuusluku. Perusarvo voisi olla suuremmille liikuntapaikoille pienempi ja suurempi silloin, kun tarvitaan pieni ala. Annettaessa alueita vuokralle pyrkimyksenä on antaa vuokralle vain toimintaa varten tarvittava alue. Tässä tapauksessa se tarkoittaisi sitä, että sovellettaisiin alempaa perusarvoa 2 euroa/m² ilman lisää rakennusoikeudesta. Noin 8 400 m²:n suuruisen alueen vuosivuokra on näin ollen 5 % 2 eurosta/m².

Keinonurmikentän käyttö

Sopimuskokonaisuuteen kuuluu sopimus Paraisten kaupungin keinonurmikentän käytöstä. Vuokra-aika on sama kuin maanvuokrasopimuksessa. Vuosivuokra on ensimmäisenä vuonna 8 500 euroa. Kaupunki on aikaisemmin vastannut valaistuslaitteista, sähköstä, kentänhoidosta, osasta vuosihuoltoa ja muiden seurojen kentän käytöstä maksettavista korvauksista. Nämä kustannukset vastaavat nyt ehdotettua vuokratasoa ja ehdotetussa sopimuksessa vastuu niistä on siirretty kokonaan vuokranantajalle.

Mahdollisten vuokrantarkistusten osalta sopimusluonnokseen on kirjattu, että vuokra on 25–30 % vuotuisista kokonaismenoista. Mahdollisen tarkistuksen yhteydessä vuokranantajan vuokraan vaikuttavina muuttuvina kustannuksina otetaan huomioon vain seuraavat kustannuserät: lainan korko, vuosihuolto, maa-alueen vuosivuokra ja sähkönkulutus. Sopimus on mahdollista irtisanoa

viidennen vuoden jälkeen.

Liite

- 3** Vuokrasopimusluonnos
- 4** Kartta
- 5** Luonnos vuokrasopimukseksi koskien Paraisten kaupungin Pajbackan keinoonurmikentän käyttöä vuodesta 2021 alkaen

Ehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää, että kaupunki tekee Fastighets Ab PIF-Center Kiinteistö Oy:n kanssa sopimuksen noin 8 400 m²:n suuruisen alueen vuokraamisesta tontista 445-18-3-1 oheisen sopimusluonnoksen mukaisesti.

Vuokra-aika on 15 vuotta sisältäen option vuokra-ajan jatkamisesta 10 vuodella. Indeksiin sidottu vuosivuokra on 840 euroa.

Vuokralainen on tietoinen siitä, että Pargas idrottsförening rf:llä on voimassa oleva vuokrasopimus alueesta ja osa omaisuudestaan alueella. Vuokra-aika alkaa, kun molemmat osapuolet allekirjoittavat vuokrasopimuksen. Molemmat osapuolet allekirjoittavat sopimuksen samaan aikaan kuin sopimuksen vuokrasopimuksen päättämisestä Pargas idrottsförening rf:n kanssa, mutta kuitenkin viimeistään 30.9.2021.

Kaupunginhallitus ehdottaa lisäksi, että kaupunginvaltuusto päättää tehdä sopimuskokonaisuuteen kuuluvan sopimuksen Paraisten kaupungin keinoonurmikentän käytöstä. Vuokra-aika on sama kuin maanvuokrasopimuksessa. Vuosivuokra on ensimmäisenä vuonna 8 500 euroa. Vuokran sovitaan olevan 25–30 % vuotuisista kokonaismenoista. Tällöin vuokranantajan vuokraan vaikuttavina muuttuvina kustannuksina otetaan huomioon vain seuraavat kustannuserät: lainan korko, vuosihuolto, maa-alueen vuosivuokra ja sähkönkulutus. Sopimus on mahdollista irtisanoa viidennen vuoden jälkeen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto

Lopullisen päätöksen jälkeen: Hakija, Pargas idrottsförening rf, sopimussihteeri, kaupungingeodeetti, tekninen päällikkö, yhdyskuntainsinööri
