

Arrendering av område för konstgräsplan vid Skolgatan, Pif-Center

512/10.00.02.06/2021

Stadsstyrelsen 10.05.2021 § 146

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066

FöredragandeStadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383
fornamn.efternamn@pargas.fi

Fastighets Ab Pif-Center Kiinteistö Oy (Pif-Center) anhåller om att arrendera ett ca 8 400 m² stort område för konstgräsplan, nuvarande [Aktia Arena](#), tomt 445-18-3-1 för en tid om 15 år med en tilläggsoption om 10 år. Området arrenderas sedan år 2007 av Pargas idrottsförening rf (Piffen) för idrottsverksamhet fram till år 2027, årsarrendet utgick från 100 €. Piffen arrenderade området för att bygga nuvarande konstgräsplan men planens livslängd börjar gå mot sin ände och behöver förnyas. I nuvarande upplägg har legotagaren ansvar för att bygga konstgräsplanen men det är staden som investerat i belysning och står för elkostnader samt för underhåll av mattan. Stadens skolor har rätt att kostnadsfritt använda planen under lektionstid, vardagar mellan kl. 8-15. Enligt arrendeavtalet får andra Pargas föreningar möjlighet att hyra plantider av legotagaren.

Piffen och Pif-Center har sinsemellan diskuterat och kommit fram till att Pif-Center kunde vara den som har hand om föreningens idrottsinfra och vara den som investerar i en ny matta. Pif-Center skulle i sådant fall avtala om att ta över Piffens egendom på Aktia Arena. Pif-Center har tagit kontakt med staden för att diskutera ärendet. Efter förhandlingar har man kommit fram till en modell var Pif-Center arrenderar området och tar över hela ansvaret för belysningen och konstgräsplanen. Legotagaren skulle vara skyldig att förnya planen med en ny matta inom två år från inledandet av arrendeavtalet. Legotagaren tar över planens belysning i nuvarande skick och får användningsrätt till befintlig elanslutning vars huvudändamål har varit planens belysning. Samma anslutning används av en liten kiosk och ett litet förråd vars elförbrukning är försumbar. Båda ekonomibygnaderna finns strax väst om fotbollsplanen på Pajbacka och används mest av Piffen. Legotagaren betalar anslutningens grundavgifter och elförbrukningen. Staden har fortfarande rätt att använda planen under arrendetiden på vardagar mellan kl. 8-15 från 1.1 till 10.6 och från 1.8 till 31.12. Staden har inte rätt att använda planen när den är helt snötäckt. Planen är öppen till allmän användning utanför de tider som är bokade. Det görs upp ett skilt avtal gällande ersättning för stadens användning av planen. Begränsning i nuvarande avtal var endast Pargas föreningar får hyra plantider tas bort och ersätts med texten: Uthyrning av speltider är dock tillåten. Enligt kostnadsberäkningar som delgetts staden skulle planhyran vara samma för Piffen som för andra föreningar. Området är delvist inhägnat och man får bygga vidare staket även på östra sidan.

Arrendenivån behöver fastslås så att den är jämförbar med liknande anläggningar. Enligt idrottslagens 5 § hör byggande av idrottsanläggningar till

kommunens basservice och när man producerar basservice verkar kommunen/föreningar/bolag var kommunen har bestämmanderätt inte i ett konkurrensläge på marknaden. Det betyder att för det här bolaget som ägs till nästan 90 % av föreningen Piffen och är ett allmännyttigt bolag behöver man inte bestämma ett marknadsmässigt pris för arrendet trots att arrendetiden är längre än 10 år.

Arrendeområdet krymper lite i södra ändan och utvidgas österut för att mera motsvara den verkliga användningen. I väster gränsar arrendeområdet mot Nordkalks fastighet 445-500-3-7, i norr och söder samt sydöst mot stängslet. Till arrendeområdet hör att legotagaren får rätt att använda stadens elanslutning, staden står fortfarande som ägare för den men legotagaren innehar den och betalar enligt förbrukning. I arrendeområdet ingår ingen byggrätt.

Den senaste idrottsanläggning var staden arrenderade ut mark var Parpadel. Deras årsarrende för padelbanan utgick från 5 % av dåvarande industritomternas värde i Lövnäs 8 €/m². Det var ett litet område som behövdes för uppförande av konstruktion. Det området lika som resten av golfbanan var planerat till friluftsoch strövområde (VR).

Prissättningen för allmännyttiga idrottsanläggningar kunde utgå från värdering av industriområden fastän anläggningarna placeras på mera värdefulla tomter. Industritomternas värdering baserar sig på ett grundvärde för området och ett tillägg för byggrätten. Grundvärdet är mellan 2-5 €/m² och tillägget €/m² för byggrätten är 20 € gånger exploateringsstalet. Grundvärdet kunde vara lägre för större anläggningar och högre var man behöver en lite areal. När områden arrenderas ut strävar man till att endast arrendera ut det som behövs för verksamheten. I detta fall skulle det betyda att man skulle tillämpa ett lägre grundvärde 2 €/m² utan tillägg för byggrätt. Årsarrendet är således 840 € för det ca 8 400 m² stora området enligt 5 % av 2 €/m².

Användning av konstgräsplanen

Till avtalshelheten hör avtal för Pargas stads användning av konstgräsplanen. Hyrestiden är samma som för markarrendeavtalet. Årliga hyran är 8 500 € under första året. Tidigare har staden svarat för belysningsarmatur, el, planskötsel, andel av årsservice, och ersättningar av att andra föreningar nyttjat planen. Dessa kostnader motsvarar den nu föreslagna hyresnivån och i föreslagna avtalet är ansvaret för dessa i sin helhet flyttat till hyresvärden.

Gällande möjliga hyresavgiftsjusteringar innehåller avtalsutkastet att hyran finns inom intervallet 25–30 % av de totala årliga utgifterna. Vid möjlig justering beaktas enbart följande kostnadsposter för hyresvärden som rörliga kostnader som påverkar hyran: Låneränta, årsunderhåll, årligt arrende och strömförbrukning. Det finns möjlighet att säga upp avtalet efter det femte året.

Bilaga

3 Arrendeavtalsutkast

4 Karta

5 Utkast till hyresavtal gällande Pargas stads användning av konstgräsplanen i Pajbacka fr.o.m 2021

Förslag

Stadsstyrelsen föreslår att stadsfullmäktige beslutar att staden ingår arrendeavtal med Fastighets Ab Pif-Center Kiinteistö Oy för ett ca 8 400 m² stort område av tomt 445-18-3-1 enligt bifogat utkast till avtal. Arrendetiden är 15 år med en option om vidare arrendering i ytterligare tio år. Den indexbundna årsarrendeavgiften är 840 €.

Legotagaren är medveten om att Pargas idrottsförening rf har ett gällande arrendeavtal för området och en del av sin egendom på området. Arrendetiden börjar i och med båda parter underteckning av arrendeavtalet. Avtalet undertecknas av båda parter samtidigt som avtalet om upphörande av arrendeavtal med Pargas idrottsförening. Men senast 30.9.2021. Stadsstyrelsen föreslår även att stadsfullmäktige beslutar att ingå till avtalshelheten tillhörande avtal för Pargas stads användning av konstgräsplanen. Hyrestiden är samma som för markarrendeavtalet. Årliga hyran är 8 500 € under första året. Man avtalar om att hyran finns inom intervallet 25–30 % av de totala årliga utgifterna. Då beaktas enbart följande kostnadsposter för hyresvärden som rörliga kostnader som påverkar hyran: Låneränta, årsunderhåll, årligt arrende och strömförbrukning. Det finns möjlighet att säga upp avtalet efter det femte året.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Efter slutligt beslut: Sökanden, Pargas idrottsförening rf, avtalssekreteraren, stadsgeodeten, teknisk chef, samhällsingenjören
