

Vuokrasopimuksen purkaminen ja uudelleen vuokraaminen, määräala kiinteistöstä 980-428-1-279, kortteli 386 tontti 2

Kaupunginhallitus 11.08.2025 § 244
344/10.00.02/2025

Valmistelija: Tontti-insinööri Janne Kuronen

Seloste ja perustelut: Ylöjärven kaupunki on jatkanut vuokrasuhdetta vuokraamalla 31.1.2012 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella Ylöjärven Tennis Ry:lle määräalan kiinteistöstä 980-428-1-279 viideksi vuodeksi, minkä jälkeen vuokra-aikaa jatkettiin vuosi kerrallaan mikäli vuokraaja tai kaupunki ei irtisano vuokrasopimusta kolmea kuukautta ennen uuden vuokrakauden alkamista. Kiinteistön määräala sijaitsee asemakaava-alueella Elovainio, urheiluhallien tontit. Kiinteistön määräala on osa asemakaavan mukaista YU-1 korttelin 386 tonttia 2 pinta-alaltaan n. 4646 m² ja rakennusoikeudeltaan n. 2196 k-m².

Ylöjärven kaupunki on 11.5.2006 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella vuokrannut Ylöjärven Liikuntatalo Oy:lle 14 416 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 980-428-1-266 10.5.2046 saakka. Kiinteistön määräala sijaitsee asemakaava-alueella Elovainio, urheiluhallien tontit. Kiinteistön määräala on osa asemakaavan mukaisia YU-1 korttelin 386 tontteja 1 ja 2 pinta-alaltaan n. 14 416 m².

Ylöjärven Liikuntatalo Oy:n kanssa 11.5.2006 allekirjoitetun vuokrasopimuksen vuokraehtojen kohdassa numero 23 sanotaan seuraavaa: ”Ylöjärven Liikuntatalo Oy:lle varataan mahdollisuus laajentaa liikuntataloa siten, että koko asemakaavan korttelin 386 tontti 2 tulee rakennusoikeuksineen olemaan Ylöjärven Liikuntatalo Oy:n hallinnassa.”

Ylöjärven Liikuntatalo Oy on jättänyt valtionapuhakemuksen kolmen tenniskentän laajennuksesta, joka sijoittuisi suurelta osin Ylöjärven Tennis Ry:n tällä hetkellä hallinnoimalle määrälalle.

Tämän seurauksena Ylöjärven Tennis Ry on kaupunginhallitukselle osoittamassa kirjelmässään hyväksynyt kaupungin ehdotuksen Ylöjärven Tennis Ry:n ja Ylöjärven kaupungin välisen vuokrasopimuksen purkamisesta, jotta Ylöjärven Liikuntatalo Oy:llä on mahdollisuus rakentaa vuokrasopimuksen purkamisen kohteena olevalle tontille. Tämän lisäksi Ylöjärven Tennis Ry edellyttää, että Ylöjärven kaupunki lunastaa Ylöjärven Tennis Ry:n ulkotenniskentät ja laitteet vuokrasopimuksen lunastusehdon mukaisesti: ”4. Kun vuokrasuhde päättyy, on kaupunki velvollinen lunastamaan itselleen tontilla olevat vuokraajan kentät ja laitteet. Lunastusta maksetaan kuusikymmentä (60) prosenttia rakenteiden rakennusteknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Arvioitaessa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakenteiden mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.”

Ylöjärven kaupunki teetti ulkopuolisella asiantuntijalla ulkotenniskenttien ja siihen liittyvien laitteiden kokonaisuudelle rakennusteknillisen arvon nykyhinta-arvion. Ulkopuolisen asiantuntijan laatima arviokirja, lunastusta maksettava prosenttiosuus ja muut hinnoitteluun vaikuttavat tekijät huomioiden saadaan tenniskenttien lunastettavan osuuden kokonaishinnaksi 31 200 euroa.

Ylöjärven Tennis Ry on kaupunginhallitukselle osoittamassa kirjelmässään ehdottanut, että kaupunki osoittaisi ja rakentaisi yhden tai kahden ulkotenniskentän pohjan lunastuskorvausta vastaavalla summalla. Kaupungilla ei kuitenkaan ole tällä hetkellä osoittaa tarkoitukseen soveltuvaa aluetta, joka olisi nopealla aikataululla toteutettavissa. Esiin tuotu toive tenniskenttien osalta pyritään huomiomaan kaupungin kaavoituksessa ja maankäytössä jatkossakin.

Lunastushinta esitetään maksettavaksi kaupunginhallituksen kustannuspaikalta 1120 Maan myynti ja hankinta.

Liikuntatalo Oy:n kanssa 11.5.2006 allekirjoitetun sopimuksen kohdan 23 mukaan purkamisen kohteena oleva Ylöjärven Tennis Ry:n hallinnoima määräala ei siirry automaattisesti Liikuntatalo Oy:n hallintaan. Tämän takia määräalalle on tarve tehdä uusi maanvuokrasopimus.

Kun kyseessä on YU-1- Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, tontin arvon määrittäminen on tarkoituksenmukaista perustua rakennusoikeudelle määritettävälle yksikköhinnalle. Ulkopuolisen asiantuntijan laatiman arviokirjan perusteella, tontin sijainnin, rakennusoikeuden yms. hinnoitteluun vaikuttavat tekijät huomioiden saadaan tontin rakennusoikeuden yksikköhinnoiksi 40 €/k-m². Vuotuinen vuokra on 40 €/k-m² x 2196 k-m² x 5 % = 4 392 euroa.

Vuokrasopimuksen päivityksen yhteydessä tulee huomioida kuntalain (410/2015 muutoksineen) 130. §, jossa on säädetty kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittelystä.

Huomioiden kaupungin aikaisemmin luovutettujen kiinteistöjen hintataso, kiinteistön ja sen alueen nykytilanne sekä kaupungin teettämä arvonmäärittäminen, kiinteistön määräalan vuotuiseksi vuokraksi esitetään 40 €/k-m² eli 4 392 €.

Toimivalta:	Hallintosääntö § 87
Lisätietoja päätöksestä:	tontti-insinööri Janne Kuronen, p 050 501 3295, janne.kuronen@ylojarvi.fi
Liitteet:	Vuokrasopimuksen purkusopimusluonnos Vuokrasopimusluonnos
Oheismateriaalit:	Alkuperäinen vuokrasopimus – Ylöjärven Tennis Ry Alkuperäinen vuokrasopimus – Ylöjärven Liikuntatalo Oy Ylöjärven Tennis Ry – Kirjelmä kaupunginhallitukselle
Esittelijä:	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus:	Kaupunginhallitus päättää, että

1. kiinteistön 980-428-1-279 korttelin 386 tontilla 2 sijaitsevan määräalan vuokrasopimus puretaan liitteenä olevan vuokrasopimuksen purkusopimusluonnoksen mukaisesti,

2. kiinteistön 980-428-1-279 korttelin 386 tontilla 2 sijaitseva määräala vuokrataan Ylöjärven Liikuntatalo Oy:lle liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,

3. kohtien 1 ja 2 mukaiset sopimukset voidaan allekirjoittaa, kun päätös on saanut lainvoiman sekä

4. valtuuttaa kaavoituspäällikön tekemään tämän päätöksen liitteinä oleviin sopimusluonnoksiin ja oheismateriaaleihin teknisluontoisia muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunginjohtajan tekemin seuraavin muutoksin:

- Selosteosan 5. kappaleen ensimmäisen lauseen alku ”Tämän seurauksena Ylöjärven Tennis Ry on esittänyt Ylöjärven Tennis Ry:n ja Ylöjärven kaupungin välisen vuokrasopimuksen purkamista, jotta---” muutetaan seuraavasti ”Tämän seurauksena Ylöjärven Tennis Ry on kaupunginhallitukselle osoittamassa kirjelmässään hyväksynyt kaupungin ehdotuksen Ylöjärven Tennis Ry:n ja Ylöjärven kaupungin välisen vuokrasopimuksen purkamisesta, jotta...”
- Oheismateriaalina olevan kirjelmän nimi ”Hakemus vuokrasopimuksen muuttamisesta” muutetaan muotoon ”Ylöjärven Tennis Ry – Kirjelmä kaupunginhallitukselle

Leena Risku poistui kokouksesta tämän asian jälkeen klo 18.09.

Kaupunkirakennejohtaja ja kaavoituspäällikkö poistuivat kokouksesta tämän asian jälkeen klo 18.10.