

Jäähallin maa-alueiden hinnoittelu ja vuokraus

Kaupunginhallitus 30.10.2023 § 467
782/10.00.02/2023

KONKAUKE § 70

Valmistelijat: kaupunkiympäristöjohtaja Nina Kujala, 044 780 9331 ja controller Mikko Tornikoski, 050 486 3300

Taustaa

Kaupunginvaltuusto on 28.9.2020, § 61 päättänyt jäähallin siirtämisestä Kokkolan Urheilupuisto Oy – Karleby Idrottspark Ab -nimiseen osakeyhtiöön (y-tunnus 3178449-3) ja valtuuttanut kaupunginhallituksen tekemään tarvittavat toimenpiteet. Siirtämistä selvittämään on kaupunginjohtaja nimennyt työryhmän 11.05.2021, §17. Työryhmään nimettiin kaupunkiympäristöjohtaja Nina Kujala, taluspäälliköt Kim Salo ja Hanna Ekholm-Kippo, liikuntatoimenjohtaja Lotta Nyqvist, kaupunkitilojen isännöitsijä Klaus Kangas, rakennuspäällikkö Veli-Matti Isoaho ja controller Mikko Tornikoski.

Työryhmän tehtävänä on valmistella jäähallikiinteistön omistuksen siirtoa Kokkolan Urheilupuisto oy:n alaisuuteen sekä selvittää eri toiminta-malleja ja siirron aikataulua, siten että siirto toteutetaan vuoden 2021 aikana. Työryhmän puheenjohtajana toimii kaupunkiympäristöjohtaja.

KPMG on laatinut lainsäädännöllisen selvityksen Kokkolan kaupungin suunnitelluista kiinteistöjärjestelyistä sekä yhteenvedon selvityksestä koskien suunniteltua pääomasijoitusta ja siihen liittyviä lainsäädännöllisiä reunaehdoja.

Jäähallin siirtäminen

Nykyinen kaupungin taseessa oleva jäähalli siirretään vastikkeettomana pääomasijoituksena erillisellä luovutuskirjalla yhtiölle. Yhtiö ei anna sijoitusta vastaan osakkeita tai muita oikeuksia. Pääomasijoitukselle ei myöskään makseta korkoa tai muuta hyvitystä.

Jäähallirakennus sisältäen kaukalon, katsomon, päätulostaulun ja muut rakennukseen kiinteästi liittyvät ainesosat ja tarpeiston siirtyy Kokkolan Urheilupuisto Oy – Karleby Idrottspark Ab:lle tasearvostaan per luovutushetki 31.12.2021. Luovutuksen kohteeseen ei sisälly Best Hall -harjoitushallia, jäänhoitokonetta eikä muuta jäähallirakennuksen irtaimistoa. Jäähallin tasearvo per 30.9.2021 on 1 285 703 euroa. Pääomasijoitus merkitään kokonaisuudessaan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Pääomasijoitus on varainsiirtoverolain mukainen luovutus, josta yhtiön on maksettava varainsiirtovero (4 % käyvästä arvosta). Yhtiön tulee maksaa jäähallista myös kiinteistövero. Jäähallin luovutuksesta ei ole suoritettava

arvonlisäveroa. Kokkolan kaupunki vuokraa jäähallin tontin Kokkolan Urheilupuisto Oy – Karleby Idrottspark Ab:lle erillisellä maanvuokrasopimuksella.

Kokkolan Urheilupuisto Oy – Karleby Idrottspark Ab vuokraa siirron jälkeen jäähallin pääomavuokrasopimuksella Kokkolan kaupungille siten, että kaupungin liikuntapalvelut vastaa myös siirron jälkeen kiinteistössä harjoitetusta toiminnasta sekä kiinteistöön liittyvistä kiinteistönhuolto-, talonmies-, ja siivouspalveluista. Kokkolan kaupunki saa myös kyseisiin tiloihin liittyvät vuokratulot. Kiinteistöön liittyvät investoinnit jäävät Kokkolan Urheilupuisto Oy – Karleby Idrottspark Ab:n vastuulle ja päätettäväksi. Myös kiinteistön vakuutusasioiden hoitaminen jää yhtiön vastuulle. Osapuolten välisestä vastuunjaosta sovitaan yksityiskohtaisesti vuokrasopimuksen liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa.

Kuntalain 130 §:ssä on asetettu kunnille velvollisuus varmistaa kunnan luovuttaessa tai vuokratessa kiinteistöjään, että luovutus tai vuokraaminen tapahtuu markkinaehtoiseen hintaan. Kyseinen säännös koskee tilanteita, joissa kiinteistön luovutus tapahtuu markkina-toimintaa harjoittavan yrityksen tai muun tahon ja kunnan välillä. Lisäksi kunnat ovat kuntalain 130 §:n mukaan velvollisia noudattamaan Euroopan unionin valtioneuvoston päätöksiä.

Liikuntalain 5 §:n 1 momentin mukaisesti kunnan tulee luoda edellytyksiä kunnan asukkaiden liikunnalle muun muassa rakentamalla ja ylläpitämällä liikuntapaikkoja. Kunnan hoitaessa edellä tarkoitettuja tehtäviä kunta ei toimi kilpailutilanteessa markkinoilla. Kokkolan Urheilupuisto Oy – Karleby Idrottspark Ab on Kokkolan kaupungin omistama yhtiö ja se toimii liikuntalain 5 §:n mukaisessa tarkoituksessa liikuntapaikan ylläpidon järjestämiseksi luotuna yhtiönä ilman liiketoiminnallisia tavoitteita ja perusteita. Yhtiön ei edellä mainitulla perusteella katsota toimivan kilpailutilanteessa markkinoilla.

Yllä esitetyt näkökannat huomioiden on arvioitu, ettei kaupunki jäähallikiinteistöä luovuttaessaan tule myöntäneeksi kiellettyä valtioneuvoston päätöksiä.

OHEISMATERIAALI	luovutuskirjaluonnos
OHEISMATERIAALI	kiinteistön vuokrasopimuksen vastuujakotaulukko

Työryhmä on päätenyt laadittujen selvitysten perusteella ehdottamaan, että jäähalli siirretään yhtiölle vastikkeettomana pääomasijoituksena luovutushetken kirjanpidolliseen tasearvoon ja luovutuksesta laaditaan luovutuskirja. Maan- ja jäähallikiinteistön vuokraamisesta laaditaan erilliset sopimukset.

Kaupunginjohtaja

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto esittää kaupunginhallitukselle,

1 että jäähallin siirtäminen Kokkolan Urheilupuisto Oy – Karleby Idrottspark Ab:lle toteutetaan vastikkeettomana pääomasijoituksena arvostaen se luovutushetken

140 000 euroa. Käytettäessä 5%:n tuottoarvoa alueen vuokraksi muodostuu 7 000 euroa/vuosi.

Alueen vuokraamisesta on laadittu vuokrasopimusluonnos.

Liite A § 583 Vuokrasopimus

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää:

- 1 vuokrata Kokkolan Urheilupuisto Oy - Karleby Idrottspark Ab:lle jäähallin maa-alueen sekä siihen kiinteästi kuuluvien rakenteiden ja ulkojäätukistojen alla olevan maa-alueen 7 000 euron vuosivuokralla.
- 2 hyväksyä liitteenä olevan vuokrasopimuksen alikirjoitettavaksi.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Matti Kivistö

Kaupunginhallitus on 29.11.2021 § 583 päättänyt vuokrata jäähallin ja harjoitusjäähallin alla olevan maa-alueen Kokkolan Urheilupuisto Oy – Karleby Idrottspark Ab:lle.

Vuokrasopimuksen 5.1 kohdassa mainitaan:

Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Vuokralainen ei voi kiinnittää sellaista vuokrasopimusta, jossa ei ole vapaata siirto-oikeutta eikä sitä siten voi käyttää kaupungin takauksen vastavakuutena.

Vuokrasopimuksen 5.1 kohta tulee muuttua seuraavasti:

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajan kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaareissa (540/95) on säädetty.

Muutoksen johdosta on laadittu liitteenä oleva vuokrasopimuksen lisäys.

Liite A § 467

Vuokrasopimuksen lisäys

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää:

1 Hyväksyä liitteenä olevan vuokrasopimuksen lisäyksen allekirjoitettavaksi.

Käsittely

Käsittelyn aikana jäsen Nurmi ja hallintojohtaja Weizmann ilmoittivat itsensä esteellisiksi käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (HL 28 §, yhteisöjäävi). Pöytäkirjanpitäjänä toimi kaupunginjohtaja Mattila.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.