

Maa-alueen vuokrasopimuksen jatkaminen Tuusulan Golfklubi Oy:n kanssa vuoteen 2056 saakka

Kunnanhallitus 17.11.2025 § 538
278/10.00.02.01/2025

Valmistelija

Hämäläinen Päivi, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Tausta

Tuusulan Golfklubilla ja Tuusulan kunnalla on 8.3.2036 saakka voimassaoleva vuokrasopimus golfkentän maa-alueista, joka on hyväksytty kunnanhallituksessa 4.4.2011 § 176. Alue on ollut vuokrattuna Tuusulan Golfklubille 1.6.1983 alkaen ja vuokrasopimusta on tarkistettu ja jatkettu useita kertoja. Tuusulan Golfklubi on pyytänyt vuokrasopimuksen voimassaolon pidentämistä vuoden 2026 alusta lähtien seuraavan 30 vuoden ajalle, jotta yhtiö ja sen osakkaat voivat arvioida mittavia investointejaan. Maanvuokrauksen pidentäminen alla olevin ehdoin ei olennaisesti vaikuta Tuusulan pitkäaikaiseen maankäytön suunnitteluun.

Uusi vuokrasopimus

Uuden vuokrasopimuksen on tarkoitus korvata kaikki aiemmat vuokrasopimukset. Vuokra-alueesta on jätetty pois uuden toteuttamattoman golfkentän alue Tuomalan metsässä, jonka osalta vuokrasopimus oli allekirjoitettu 26.3.2003. Edellä mainitun uudesta vuokrasopimuksesta pois jätetyn alueen osalta valtuusto on kokouksessaan 6.2.2023 § 15 päättänyt tutkia mahdollisuutta luonnonsuojelualueen laajennukselle kyseisille alueille, niin tässä yhteydessä on tarkoituksenmukaista päättää vuokrasopimus niiden alueelta.

Vuokrasopimusta uusiessa kunnan on huomioitava, että kun kunta antaa omistamansa kiinteistön vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi ilman tarjouskilpailua, niin Kuntalain (410/2015) 130 §:n mukaisesti kunnan tulee hinnoitella maa-alue markkina-arvon mukaisesti perustuen puolueettoman arvioitsijan arvioon. Vuokrasopimuksen uusimista varten kunta on tilannut kaksi ulkopuolisen puolueettoman auktorisoidun kiinteistöarvioijan hinta-arviota. Kohteen erityispiirteet (golf-kenttä) aiheutti tarpeen käyttää kahta arvioitsijaa. Arvioiden hintahaarukka on K-24 alueen osalta 110-125 €/k-m² ja kenttäalueen hinntahaarukaksi muodostui 10 000 -14 000 €/ha. Kenttäalueella olevan rakennusoikeuden hinnaksi arvioitiin 45 €/ k-m².

Vuokraushinnoittelun lähtökohtana käytettiin arvioiden keskiarvoa ja tonttimaan osalta hinnoittelun lähtökohtana 8%:n ja kenttäalueiden osalla 5%:n vuosittaista vuokrausprosenttia. Näiden arvioiden perusteella vuosivuokraksi esitetään noin 659,3 €/ha noin 22 ha:n kenttäalueiden osalta ja klubirakennuksen rakennuspaikan (1,1 ha) osalta 7 488 €, eli yhteensä 21 993 €/v. Vuokranmaksuaikataulu ja muut vuokrauksen ehdot ilmenevät liitteenä olevasta vuokrasopimuksesta.

Hallintosäännön toimivaltataulukko 3: kasvu ja ympäristö mukaan kunnanhallitus päättää kiinteän omaisuuden vuokralle antamisesta yli 5 vuodeksi.

Esittelijä

kansliapäällikkö Oksanen Annaliisa

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen, jolla Tuusulan kunta vuokraa 30 vuodeksi yhteensä noin 23,1 ha suuruiset maa-alueet Tuusulan Golfklubi Oy:lle 21 993 euron vuosivuokralla ja muutoin vuokrasopimusluonnoksessa mainituin ehdoin;
- valtuuttaa allekirjoittajat tarvittaessa tekemään vuokrasopimusluonnokseen tarkistuksia ja allekirjoituksillaan hyväksymään vuokrasopimuksen.
- vuokrasopimus on allekirjoitettava ennen 31.12.2025 tai tämä päätös raukeaa

Käsittely

Jäsenet Arto Lindberg ja Sara Lindberg ilmoittivat olevansa hallintolain 28.1 pykälän kohdan 2 mukaisesti esteellisiä (edustusjäävi) ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Käsittelyn aikana esittelijä muutti pohjaehdotusta siten, että pohjaehdotukseen lisättiin kohta: tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa. Kunnanhallitus hyväksyi lisäyksen yksimielisesti.

Päätös

Kunnanhallitus päätti

- hyväksyä liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen, jolla Tuusulan kunta vuokraa 30 vuodeksi yhteensä noin 23,1 ha suuruiset maa-alueet Tuusulan Golfklubi Oy:lle 21 993 euron vuosivuokralla ja muutoin vuokrasopimusluonnoksessa mainituin ehdoin;
- valtuuttaa allekirjoittajat tarvittaessa tekemään vuokrasopimusluonnokseen tarkistuksia ja allekirjoituksillaan hyväksymään vuokrasopimuksen.
- vuokrasopimus on allekirjoitettava ennen 31.12.2025 tai tämä päätös raukeaa
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa