

Kaupunginhallitus

Päätöspäivämäärä 04.03.2024 § 97

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 04.03.2024

§ 97

Vastaus oikaisuvaatimukseen liittyen messuhallin (Lahti- ja Vesijärvihallin) ostamiseen Spatium Toimitilat Oy:ltä

4817/00.00.02.00/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Konserniohjauksen asiantuntija Sanna Haarala p. 044 4826 426

Toimitilajohtaja Jouni Arola p. 050 5594 227

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kyynäräinen Niko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää hylätä oikaisuvaatimuksen. Lisäksi kaupunginhallitus päättää laittaa päätöksen täytäntöön heti ja lisätä kauppakirjaan purkavan ehdon, jos hallintotuomioistuimet kumoavat päätöksen.

Perusteluosa

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että kaupunginhallitus kumoaa konserni- ja tilajaoston päätöksen 22.1.2024 §4 siltä osin, kun se koskee messuhallin (Lahti- ja Vesijärvihalli) ostamista Spatium Toimitilat Oy:ltä. Perusteena päätöksen kumoamiselle on kielletty EU:n valtioneuvoston päätös. Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät, että konserni- ja tilajaoston päätös messuhallin omistamisesta muodostaa SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitetun valtioneuvoston päätöksen.

Vastauksena oikaisuvaatimukseen todetaan, että kiinteistöjen sekä liikehuoneistojen vuokrauksesta ja myynnistä voi seurata kunnan sopijaosapuolena olevalle yritykselle valtiontueksi katsottavaa taloudellista etua. Tästä syystä kiinteistön tai liikehuoneiston myymisessä ja vuokralle antamisessa on otettava huomioon EU:n valtiontukisäännökset ja kuntalain vaatimukset. Yrityksen saama taloudellinen etuus voi olla esimerkiksi markkinahintaa alempi vuokra- tai myyntihinta, sopimuksen vakuudettomuus tai muu taloudellista etua tuottava sopimusehto. Mikäli kunta vuokraa tai myy kiinteistön tai liikehuoneiston samaan hintaan ja ehdoin kuin yksityinen toimija tekisi, ei yritys saa taloudellista etua.

Kuntalain 130 §:ssä säädetään menettelytavoista, joita noudattamalla voidaan varmistua siitä, että kiinteistön myyntihinta ja vuokrataso ovat markkinaehtoisia, jolloin niihin ei sisälly valtiontukea. Jos kunta luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään 10 vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Vaikka kuntalain 130 § ei sanamuotonsa mukaisesti sovellukaan vuokrattaessa tai myydessä muita kuin kiinteistöjä tai vuokrasopimuksen kestäessä alle 10 vuotta, on EU:n valtiontukisääntelyn vuoksi kuitenkin noudatettava pitkälti samoja mekanismeja markkinaehtoisuuden määrittämiseksi. Mikäli toimenpide ei ole markkinaehtoinen, voi yritys saada siitä valtiontueksi laskettavaa taloudellista etua.

Konserni- ja tilajaoston päätöksen tueksi on teetetty kaksi toisistaan riippumatonta arviokirjaa tammikuussa 2024 Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co:lla ja Suomen Toimitila Oy:lla. Suomen Toimitila Oy:n arvio kiinteistön markkina-arvosta on 22,5 M€ ± 15 % ja on Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co:n arvio kiinteistön markkina-arvosta on 21,5 M€ ± 15

%. Ostajan kanssa sovittavaa kauppahintaa on verrattu päätöksenteossa näihin arvioihin.

Kaupan kohteena on suurhalli ja messuhallit -kokonaisuus. Suurhallin tilat (Areena, Treeni) ja Salpausselkähalli on pääosin vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Lahden kaupungin liikuntapalveluille, joka vuokraa lyhytaikaisesti liikuntatiloja eteenpäin käyttäjille, pääasiassa urheiluseuroille. Liikuntapalvelut ovat kohteen päävuokralainen. Liikuntapalveluiden vuokraamat tilat on vuokrattu kaupungin sisäisen vuokrauksen periaatteilla. Suurhallin kanssa kiinteässä yhteydessä on messuhallit Vesijärvi ja Lahti ja kokous- ja varastotilat, joiden päävuokralainen on Lahden kaupungin konserniyhtiö KOKO Lahti Oy. Tiloja vuokrataan myös liikunta- ja tapahtumakäyttöön, jos niillä ei ole kaupallista käyttöä KOKO Lahden tapahtumissa. Kiinteistöjärjestelyjen jälkeen tehdään jatkoselvityksiä messuhallien (Vesijärvi ja Lahti) tulevasta käytöstä osana Urheilukeskuksen kokonaiskehittämistä. Järjestelyn jälkeen Urheilukeskuksen kiinteistökanta on yhden toimijan, Lahden kaupungin, omistuksessa, mikä helpottaa jatkotoimenpiteiden suunnittelua.

Päätös voidaan laittaa täytäntöön heti. Kauppakirjaan lisätään purkava ehto, jos hallintotuomioistuimet kumoavat päätöksen. Päätös on peruutettavissa, jos muutoksenhakuprosessin lopputulos tätä edellyttää.

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus

## Toimenpiteet

Ote: Spatium Toimitilat Oy, Tilakeskus, Omistajaohjauspalvelut