

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

## § 18

### Oikaisuvaatimus toimitilan vuokraamista Sporty World Oy:ltä koskevasta kiinteistöjohtajan päätöksestä

TRE:5360/02.07.03/2023

Valmistelija / lisätiedot:  
Ekholm Virpi

#### Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044 ja kiinteistöpäällikkö Henri Lievonen, puh. 041 730 5812, etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Rantanen Teppo, Johtaja

#### Päätösehdotus

Oikaisuvaatimus hylätään.

#### Perustelut

Tampereen kaupunki on päättänyt 8.12.2023 tehdyllä kiinteistöjohtajan viranhaltijapäätöksellä § 878 kolmen (3) monitoimikentän, joukkuepukuhuoneiden, urheiluvälinevaraston, katsomon sekä niihin liittyvien yhteistilojen jatkovuokraamisesta Sporty World Oy:ltä (y-tunnus 2749667-5) Kauppi Sports Centeristä osoitteessa Kuntokatu 17, Tampere. Tilojen yhteispinta-ala on noin 4 730 m<sup>2</sup>.

Kyseessä on jatkovuokraus tiloista, joiden vuokraamisesta on 19.2.2019 tehty kiinteistöjohtajan viranhaltijapäätös § 211. Sopimusta on jatkettu kahden vuoden optiokaudella, jonka käyttämisestä on päätetty 9.12.2021 tehdyllä viranhaltijapäätöksellä § 624. Voimassa oleva vuokrasopimus päättyy 31.7.2024.

Sopimus olisi voimassa 1.8.2024 – 31.7.2029. Sopimusta voidaan jatkaa kahden vuoden optiokaudella. Optioajan käytöstä sovitaan kirjallisesti viimeistään 12 kuukautta ennen varsinaisen vuokra-ajan päättymistä eli 31.7.2028 mennessä, ja siitä tehdään erillinen viranhaltijapäätös.

Kiinteistöjohtajan päätöksestä 8.12.2023 § 878 on tehty oikaisuvaatimus. Vaatimuksessa esitetään viranhaltijapäätöksen kumoamista. Lisäksi vaaditaan päätöksen tehnyttä viranhaltijaa vastuuseen virkavelvollisuuden väärinkäytöksen ja laiminlyönnin johdosta sekä virantoimituksesta pidättämistä kaupunginhallituksen päätöksellä. Edelleen oikaisuvaatimuksessa vaaditaan liikunnan palveluhankinnan uudelleen järjestämistä ja avointa kilpailutusta siten, että Spiral-Hallille annetaan mahdollisuus tehdä asiassa kaupungille oma tarjouksensa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Oikaisuvaatimuksen mukaan asiassa ei ole kyse vuokrasopimuksesta, vaan kilpailutettavasta palveluhankinnasta. Oikaisuvaatimuksen tekijä painottaa, että Spiral-Hallilla olisi mahdollisuus tarjota tilojaan vuokralle huomattavasti edullisemmin. Edelleen oikaisuvaatimuksen mukaan vuokrasopimukseen kirjattu arvonlisäverokanta (24 %) on virheellinen, päätöksen oikaisuvaatimusohjeessa ei ole mainintaa, kenelle oikaisuvaatimus tulee osoittaa, päätöksen tekijällä ei ole ollut toimivaltaa päätöksen tekemiseen, muita lähialueella tarjolla olevia soveltuvia tiloja ja vuokratason kohtuullisuutta ei ole selvitetty, vuokrasopimus on tehty salassa ja sopimuksen vastuuhenkilöä koskeva kirjaus on käsittämätön.

Tarkemmat perustelut vaatimuksille ilmenevät liitteenä olevasta oikaisuvaatimuksesta.

Oikaisuvaatimuksen tekijän lähtökohta on, että sopimuksessa on tosiasiallisesti kyse urheilutilojen palveluhankinnasta, joka kaupungin olisi pitänyt kilpailuttaa palvelunhankintasopimuksena. Palveluhankintasopimuksessa on hankintalain 4 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaan kyse hankintasopimuksesta, jonka kohteena on palvelujen suorittaminen. Tässä sopimuksessa sopimuksen kohteena on tilojen vuokraaminen. Hankintalain 9 § 1 momentin 1 kohdan perusteella vuokrasopimukset jäävät lain soveltamisalan ulkopuolelle.

Tilojen vuokraukseen perustuu myös arvonlisäverokanta, joka Suomessa on tällä hetkellä 24 %.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksen 23.10.2019 § 144 mukaan kiinteistöjohtaja päättää rakennusten, tilojen ja niihin liittyvien alueiden vuokraamisesta enintään 10 vuodeksi. Kiinteistöjohtaja on siten ollut toimivaltainen päättämään vuokrauksesta.

Oikaisuvaatimuksessa on kyseenalaistettu päätöksen kirjaus sopimuksen vastuuhenkilöstä. Konsernijohtajan 17.12.2021 § 152 hyväksymän konsernimääräyksen "Tampereen kaupungin sopimushallinta" mukaan sopimuksen hyväksymistä koskevassa päätöksessä tulee nimetä sopimuksen vastuuhenkilö. Vastuuhenkilöksi nimetään se henkilö, jonka yksikön/palveluryhmän/palvelun tehtäviin sopimuksen seuranta ja sopimuksen hallintaan liittyvät toimenpiteet kuuluvat. Päätöksen kirjaus vastuuhenkilöstä on konsernimääräyksen mukainen.

Vuokrasopimusta ei ole tehty salassa, kuten oikaisuvaatimuksessa on esitetty. Kiinteistöjohtajan vuokraamista koskeva päätös sekä päätöksen liitteenä oleva tilavuokrasopimus ovat julkisia. Päätös on annettu tiedoksi kunnan jäsenille kuntalain 140 §:n edellyttämällä tavalla laittamalla päätös oikaisuvaatimusohjeineen nähtäville 9.12.2023 kaupungin verkkosivuille.

Kiinteistöjohtajan päätösotteeseen on epähuomiossa jäänyt kirjaamatta muutoksenhakuviranomainen. Asialla ei kuitenkaan muutoksenhakijoiden oikeusturvan kannalta ole ollut merkitystä, sillä päätökseen liitettyssä oikaisuvaatimusohjeessa on kerrottu, mihin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

oikaisuvaatimus tulee toimittaa (Tampereen kaupungin kirjaamo). Kaupungilla oikaisuvaatimus valmistellaan aina toimivaltaisen viranomaisen käsiteltäväksi.

Oikaisuvaatimuksella haetaan muutosta päätökseen, ja oikaisuvaatimusta käsiteltäessä tulee ratkaistavaksi, onko sen kohteena olevaa päätöstä syytä muuttaa oikaisuvaatimuksessa vaaditulla tavalla. Siten oikaisuvaatimuksessa esitettyjen viranhaltijan virkavastuuseen liittyvien vaatimusten osalta todetaan, että ne eivät kuulu oikaisuvaatimuskäsittelyn yhteydessä ratkaistavaksi.

Kaupungin tehtävänä on järjestää tiloja palvelujensa käyttöön. Kaupungilla ei ole riittävästi omia tiloja liikunnan ja nuorisoin, sekä perusopetuksen palveluryhmän akuutin tilantarpeen täyttämiseksi. Tästä syystä tilat on vuokrattu, ja samasta syystä jatkovuokraus on perusteltu. Tilantarve, tilojen soveltuvuus sijainnin, ominaisuuksien ja laajuuden osalta, ja tarvittava sopimuksen kesto on varmistettu liikunta- ja nuorisopalveluiden johtajalta. Samoin on selvitetty perusopetuksen kouluverkon liikuntatilojen väistötilatarpeet koulujen perusparannusten ajaksi tuleville vuosille. Viiden vuoden vuokra-aika perustuu tiedolle, että lähikoulut tarvitsevat koululiikunnan väistötiloja vähintään tuolle ajalle. Lisäksi kaupungin investointiohjelmassa ei ole korvaavia tiloja valmistumassa vielä viiden vuoden aikajänteellä.

Tilantarve kohdistuu monipuolisiin, riittävän korkeisiin ja lattiamateriaaleiltaan vaatimuksen täyttäviin tiloihin (koripallo, lentopallo, sulkapallo, futsal ja salibandy). Spiral-Hallin tilat eivät täytä näitä eri pallolajien vaatimuksia, vaan halli on rakennettu erityisesti salibandyn pelaamiseen.

Spiral-Hallin kenttien lattiarakenteena on betonilattian päälle asennettu ohut muovimatto ja sen päälle ohut Taraflex-matto (pistejoustava), eli kentillä ei ole alusjoustorakennetta ja lattiat eivät täytä nykyaikaisia urheilukentän vaatimuksia. Tällaiset pelialustat aiheuttavat erityisesti nuorille urheilijoille herkästi jalka- ja/sekä selkävammoja. Hallin korkeus ei sovellu lentopalloon, sulkapalloon eikä koripalloon.

Kuten vuokrauspäätöksen perusteluissa todettiin tilojen käyttäjistä, esim. futsalin miesten SM-liigajoukkueille Ilves ja Vehmaisten Urheilijat sekä Ilveksen naisten SM-liigajoukkueelle, Ilveksen A-poikien SM-liigajoukkueelle ja Ilveksen miesten ja naisten II-tason joukkueille ei ole osoittaa muuta pelipaikkaa. Suomen Palloliiton alaisia otteluita viime talvikauden aikana pelattiin yhteensä 273 kappaletta. Kaupungin liikuntapalvelut osoittavat näille lajeille tilat osana liikuntapalveluiden hyväksymää palveluverkkoa. Kansalliset ja kansainväliset palloilutapahtumat (futsal, koripallo, lentopallo, salibandy) edellyttävät huippuolosuhteita, jotka Kauppi Sport Center pystyy tarjoamaan.

Koululiikunnan näkökulmasta kyseiset tilat Kaupissa ovat ainoat lähikouluille soveltuvat tilat, jotka tällä alueella ovat tällä hetkellä kaupungissa tarjolla. Tiloja päiväaikaan hyödyntävät perusopetuksen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

kouluista pääsääntöisesti keskusta-alueen koulut sekä Kissanmaan, Sammon, Takahuhdin ja Kansainvälinen koulu (Fista), Pyynikillä väistötiloissa oleva Lamminpään koulu sekä Wivi Lönnin koulun Aleksanterin koulutalo. Erittäin olennaista koulujen näkökulmasta on myös liikuntatilojen helppo ja nopea saavutettavuus, jotta liikuntatunnin aikana ehditään liikkua, eivätkä tunnit kulu siirtymisiin. Spiral-Halli on sijainniltaan tähän tarkoitukseen liian kaukana keskustan kouluista.

Koska oikaisuvaatimuksen esittäjän omistamat Spiral-Hallin tilat tiedettiin soveltumattomiksi sekä tilaominaisuuksiltaan että sijainniltaan tähän tilantarpeeseen, ei Spiral-Hallilta ollut mielekäästä pyytää tarjousta.

Liikuntapalveluiden palveluverkkosuunnitelmassa, joka on hyväksytty sivistys- ja kulttuurilautakunnassa 14.6.2022, on huomioitu merkittävät yksityiset tilan tarjoajat, myös Spiral-Halli. Liikunnan palveluryhmässä tunnetaan alue ja sen liikuntapaikkatarjonta hyvin. Vastaavia tiloja ei ole vuokramarkkinoilla tarjolla tällä alueella, mutta vuokratason kohtuullisuuteen löytyy vertailupohjaa kaupungin omistamista, ominaisuuksiltaan soveltuvien hallien sisäisistä vuokrista.

Kaupungin sisäinen kokonaisvuokra sisältää teknisen nykyarvon mukaisen pääomavuokran ja kohteen ylläpitoavuokran.

Tesoman palloiluhallin sisäinen kokonaisvuokra, joka sisältää ylläpidon, on vuoden 2023 tasossa 15,41 €/m<sup>2</sup>/kk. Tämä on ikäluokaltaan ja ominaisuuksiltaan vertailukelpoinen tila Kauppi Sport Centerin tiloihin.

Pyynikin palloiluhallin vastaava sisäinen kokonaisvuokra on vuonna 2023 ollut 10,50 €/m<sup>2</sup>/kk. Tämä on kuitenkin perusparannusta lähivuosina odottava rakennus. Perusparannuksen myötä tekninen nykyarvo kasvaa investointia vastaavasti ja vuokrataso nousee merkittävästi.

Kauppi Sport Centerin tilavuokra vuoden 2023 tasossa on 14,88 €/m<sup>2</sup>/kk. Vuokra sisältää kohteen kaiken ylläpidon.

Lisäksi Kauppi Sport Centerin vuokrahinta pitää sisällään siivouksen, mitä kaupungin sisäisissä vuokrissa ei ole, vaan käyttäjät hankkivat sen erikseen. On perusteltua todeta, että vuokrataso on sijaintiin ja vuokrakohteen ominaisuuksiin nähden kohtuullinen. Vuokran määrän perusteet eivät myöskään ole muuttuneet, vaan noudattavat nykyisen voimassa olevan vuokrasopimuksen ehtoja.

Kaupungin vuokrauspäätökset perustuvat tarkkaan harkintaan ja suunnitteluun. Tilantarve on suunniteltu pitkälle tulevaisuuteen liikunnan ja nuorison palveluverkkosuunnitelmassa. Tiloja sekä rakennetaan kaupungin taseeseen että vuokrataan palveluverkon käyttöön vuokramarkkinoilta. Tiloja vuokrataan, jos kaupungin omista kiinteistöistä ei löydy tiloja palvelutarpeen tyydyttämiseksi. Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä tekee vuokrauspäätökset kaupungin voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti aina palveluverkon tarpeeseen perustuen. Kun tarve on tunnistettu, tilatarjonta ja vaaditut ominaisuudet tarpeen täyttämiseksi käydään läpi yhdessä liikunnan ja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

nuorison tai mahdollisen muun tiloja tarvitsevan palveluryhmän asiantuntijoiden kanssa. Vuokrasopimusneuvottelut käydään vuokranantajan, palveluita tarjoavan palveluryhmän, sekä kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän yhteistyönä. Kauppi Sport Centerin vuokrauspäätöstä tehdessä ja sopimusneuvotteluissa on käytetty myös kaupungin lakiasiainyksikköä apuna. Vuokrauspäätös on valmisteltu huolellisesti. Näin on tehty siitä huolimatta, että kyseessä on jatkovuokraus, jossa sopimusehdot eivät oleellisesti muuttuneet.

### **Henkilötietoja sisältävä teksti**

Henkilötietoja sisältävät tiedot poistettu.

### **Lausunnot**

Juristi Patricia Nikko:

Oikaisuvaatimus voidaan tehdä joko laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteella. Laillisuusperuste on olemassa, jos päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai on muuten lainvastainen. Kiinteistöjohtajan päätös ei ole ollut lain vastainen eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

### **Tiedoksi**

Oikaisuvaatimuksen tekijä, Sporty World Oy, Henri Lievonen, tilapalvelut kirjaamo ja vuokrat, tilaomaisuus

### **Liitteet**

1 Liite Akila 15.2.2024 Oikaisuvaatimus 27.12.2023

2 Liite Akila 15.2.2024 Kiinteistöjohtajan päätös 8.12.2023, § 878

### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 20.2.2024 kaupungin internetsivuille [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on annettu postin kuljetettavaksi 22.2.2024

Päätös on lähetetty sähköpostilla 22.2.2024

### **Muutoksenhakuviranomainen**

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere  
22.02.2024

Hanna Sandström  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

## Valitusosoitus

§18

## Valitusosoitus

### Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

### Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen, kun se ei ole muuttunut oikaisuvaatimusmenettelyssä, saa muutosta kuitenkin hakea vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen.

### Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus  
Raatihuoneenkatu 1  
13100 Hämeenlinna  
faksi: 029 56 42269  
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

### Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

### Tiedoksisaanti

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimuksen perusteet
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

alkamisen ajankohdasta

- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

### **Valituskirjelmän toimittaminen**

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle.

Valituskirjelmän tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukiolon päättymistä. Valituskirjelmän lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

### **Oikeudenkäyntimaksu**

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 270 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.