

## Kulttuuriosuuskunta Pro Oriveden ehdotus Klemetti-salin vuokraamisesta kaupungille

Kaupunginhallitus 29.06.2020 § 176  
158/00.04.92/2019

Kulttuuriosuuskunta Pro Orivesi on keväällä 2020 tehnyt elämänlaatupalveluille tarjouksen Klemetti-salin liikunta- ja kulttuurikäytöstä seuraavasti:

- arkisin klo 14-18 (4 h/päivä), vuokra 50,00 €/h,
- sisältää Klemetti-salin, alakerran pukuhuoneen ja suihkutilat sekä tarvittaessa salin viereisen Estonia-luokan,
- laitteina ja kalustona on lentopalloverkon kiinnitystelineet, sulkapalloverkon kiinnitystelineet kahdelle kentälle, salibändyn muovilaidat,
- vuokra sisältää lämmön ja sähkön,
- kaupunki hoitaa siivouksen ja tarvittavan kaluston pystytyksen (kalustoa ei tarvitse päivittäin purkaa, mikäli salilla ei ole tilattua muuta käyttöä),
- teetämme kaupunkia varten parkettilattian hiontalakkauksen ja lentopallokentän rajojen maalauksen,
- veloitamme kaupungilta osuuskunnalle tarpeettoman lattian hionnan, lakkauksen ja rajamerkintöjen kustannuksia enintään 5000,00 euron arvosta kuukausittain tasaerinä vuoden 2020 loppuun mennessä,
- tilaa voidaan samalla hinnalla vuokrata myös mainitun vuokra-ajan ulkopuolella esimerkiksi koulujen ja kulttuuritoimen käyttöön.

Liikuntapäällikkö on selvittänyt kaupungin sisällä tarpeita Klemetti-salin käyttöön. Käyttötarvetta on eri palveluissa seuraavasti:

### *Koulut*

Kultavuorella olisi käyttöä isommalle saliille / keskustelua on käyty jo edellisen rehtorin aikana ja koulun oma sali on pieni, joten Klemetin käyttö onnistuisi kätevästi sijainnin vuoksi.

Yhteiskoulu ja lukio (Harri Raitala) arvioi viikkotarpeeksi 5-6 tuntia per viikko, nyt yhteiskoululla tulee remontti, joka vaikuttaa salin käyttötarpeeseen lisäävästi.

### *Osko*

- 5 tuntia per viikko (jumppa + jooga),
- Tarvetta olisi taidetiloille, joita päärakennuksesta löytyy ja muutakin opetustilaa.

### *Kulttuuri*

Tapahtumakäyttöä Klemettiin ei täysin osaa ennakoida, mutta ainakin olisi tulossa:

- Itsenäisyyspäivän juhla (mahdollisesti),
- Joulunavausta on tänne myös kaavailtu, mutta en osaa sitä varmaksi sanoa,
- 1-2 yleisöluentoa alkuvuodesta 2021,
- Hippulat vinkuu -lastenkulttuuriviikkojen esitykset varhaiskasvatukselle,
- Huhtikuussa Tanssinpäivän näytös,
- Kesäkuussa 2021 Mämmilän Meininkit, Vanhat talot yms.,
- Suven avajaiset (nämä suunnitteilla alustavasti).

### *Liikuntapalvelut*

- Ikääntyvien jumppia pystyisi siirtämään joka vapauttaisi salitilaa liikuntahallilta muuhun käyttöön n. 4 tuntia viikko

### Seurat

- Orpo lentopallojaosto ( 2-3 juniorijoukkuetta tarvitsisi vuoroja 4-6 tuntia per viikko), mahtuu 2 kenttää,
- Liigajaosto voisi harjoitella myös mutta vie koko salin,
- SC Läsimäki (salibandy), Klemetti sopisi hyvin salibandy harjoitteluun joka vapauttaisi liikuntahallia Futsal harjoituksiin n 4 tuntia per viikko,
- Sulkapallovuorot vievät liikuntahallin yläkerran resurssia heittoharjoittelusta, Klemetti sopisi sulkapalloon erinomaisesti n 4-6 vuoroa per viikko.

Näiden alustavien tarpeiden mukaan laskettuna Klemetti-salin käyttötarve oli reilu 120 tuntia kuukaudessa, eli hieman yli 30 tuntia viikossa. Tällä perusteella laskettuna käyttövuokra olisi 6 200 euroa kuukaudessa sekä kaupungin maksamana siivouskustannukset. Lisäksi Klemetti-salin lattian hiomisesta, lakkauksesta ja kulunvalvonnasta perittäisiin arvion mukaan pääomavuokrana 5 000 euroa kuukaudessa. Alustavan arvion mukaan kaupungin kustannukset lisääntyisivät edellä luetellun säännöllisen tuntikäytön mukaan noin 14 000 euroa kuukaudessa. (arvioon ei ole laskettu yksittäisiä tapahtumia/tilaisuuksia)

Liikuntapalvelujen talousarviossa ei ole määrärahavarausta kyseiseen taroitukseen ja kaupungin oman toiminnan osalta tilojen käytöstä ei myöskään saada tuloja vuokran kattamiseen. Vuokraamista varten tulisivat saada lisämääräraha kuluvan vuoden talousarvioon tai pystyä vastaavalla määrällä karsimaan muuta elämänlaatulautakunnan alaista toimintaa.

Vertailun vuoksi liikuntahallin käyttöajat ja -kustannukset ovat seuraavat:

- pelkkä vuokra 56 €/tunti (perusteena vuokratu tipalle ja aukioloaika 98 tuntia per vko),
- oma tuotanto kulu (tilavuokra + palvelut (siivous ja huolto) 69 €/tunti,
- kokonaiskulu käyttökatteesta 75 €/tunti (todellinen 10 kk aukiololla 90 €/t),
- hinta ulkopuoliselle vuokraajalle 35/50 € per tunti (yhdistys/yritys) ja alle 18v tuotettu palvelu ilman vuokraa.

### *Muuta valmisteluun liittyvää:*

- Mikäli vuokrattaisiin tiloja tuntiperiaatteella niin pitäisi ottaa huomioon Kultavuoren koulun tarve liikuntatunteina samassa sopimuksessa tai ainakin hinnoittelussa. Heidän vuorovaraus vain tulisi hoitaa sitten opiston kanssa koska varaukset saattavat tulla lyhyellä varoitusaajalla eri kohtiin päivää ja laskuttaa esim toteutuneen mukaan lukukauden päätteeksi.
- Pukuhuoneet (vähintään kaksi (2)) ja lattia pitäisi olla korjattuna sekä kulunvalvonta toteutettuna, vähintään ainakin koodit ovissa.
- Järkevä käyttöaika päättyy huhtikuun lopussa. Tilojen käyttöaika noin 9-10 kk vuodessa.
- Vertailuksi taustalle; Liikuntahallin vuokratu tilapalveluille kokonaisuutena 265 000€/vuosi, 22 000€/kk.
- Näissä on oletettu, että Pro Orivesi vastaa kiinteistön ja piha-alueen kunnossapidosta pl. sisäsiivous, lisäksi alkukustannukset (lattia+pukuh+sähkölukot koodivalmiudella) Pro Orivedelle.
- Liikuntapalvelut voisivat toimittaa harrastusvälineitä ja varusteita - osa liikuntahallilta ja osa uusina.
- Lisäksi tulee miettiä tilojen hallinta, kuka jakaa vuorot ja valvoo niitä yms. Tilojen hallinnointi vaatii kaupungin organisaatioon lisää resursseja.

Edellä esitetyn mukaisesti kaupungin toiminnoilla olisi käyttötarvetta Klemettisalin tiloille. Kaupungin kannalta ei olisi tarkoituksenmukaista vuokrata

koko kiinteistöä vaan tiloja olisi järkevä vuokrata tuntiperusteisesti ottaen huomioon mm. että kaupungilla ei ole kesäaikana käyttötarvetta tiloille. Kuten edellä on todettu, elämänlaatulautakunnan talousarviossa ole ole määrärahavarausta kuluvalle vuodelle tilojen vuokraamiseen.

**Kaupunginjohtajan ehdotus:** Kaupunginhallitus päättää

1. merkitä tiedoksi edellä olevan ja kokouksessa annettavan selvityksen ja
2. käydä linjauskeskustelun asian jatkovalmistelua varten.

**Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä lisäys ehdotukseen:**

Kaupunginhallitus päättää,

3. että asian valmistelua jatketaan ja kaupungin puolelta valmistellaan palvelukeskusten yhteistyönä ehdotus/vastatarjous Klemetti-salin vuokrasopimuksen keskeisistä ehdoista ja periaatteista,
4. että jatkovalmistelussa huomioidaan tarvittavat talousarviomuutokset,
5. että asiaa käsitellään kaupunginhallituksen seuraavassa kokouksessa 17.8.2020.

**Päätös:** Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että kaupunginhallitus kuuli asiantuntijana Kulttuuriosuuskunta Pro Oriveden hallituksen jäsen Reijo Kahelinia, liikuntapäällikkö Roope Marskia ja teknistä johtajaa Antti Jortikkaa.

Puheenvuorossaan Kulttuuriosuuskunta Pro Oriveden hallituksen jäsen Reijo Kahelin kertoi, että esittelytekstissä Klemetti-salin lattian hiomista, lakkauksia ja rajamerkintöjen kustannuksia koskevassa tekstissä on virhe: Lisäksi Klemetti-salin lattian hiomisesta, lakkauksesta ja kulunvalvonnasta perittäisiin arvon mukaan pääomavuokrana 5 000 euroa ~~kuukaudessa~~.

Osuuskunta veloittaa kaupungilta osuuskunnalle tarpeettoman lattian hionnan, lakkauksen ja rajamerkintöjen kustannuksia enintään 5000,00 euron arvosta jaettuna kuukausittaisiin tasaeriin vuoden 2020 loppuun mennessä.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Reijo Kahelin poistui esteellisenä (yhteisöjäävi) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Reijo Kahelinin tilalla kokouksessa oli kaupunginhallituksen varajäsen Miia Saarinen.

Merkittiin, että tekninen johtaja Antti Jortikka ja liikuntapäällikkö Roope Marski olivat asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

-----

punki tällöin kilpailutilanteessa yksityisillä markkinoilla, jolloin kaupungin tulisi yhtiöittää toimintansa kuntalain 126 §:n mukaisesti. Yhtiöittäminen ei kuitenkaan tässä tilanteessa ole tarkoituksenmukaisesta, joten siivouksen järjestämisestä Kulttuuriosuuskunnan puolesta pyydettiin erillistä esitystä tilan omistajalta. Tutustumisen yhteydessä todettiin myös, että salin valaistusta tulisi parantaa, ensi vaiheessa rikkoutuneet lamput tulisi vaihtaa.

Kulttuuriosuuskunta Pro Orivesi on 11.8.2020 toimittanut tarkennuksen tarjoukseensa. Tarkennuksen mukaan Klemetti-salin lakkaus, rajamerkintöjen tekeminen sekä toisen pukutilan kunnostuksen kustannukset tulevat olemaan noin 8.000 euroa (alv 0 %). Kustannukset tarkentuvat työhön käytetävän ajan mukaan. Kulttuuriosuuskunta esittää, että nämä kustannukset sovitaan maksettavaksi pääomavuokrana syys-joulukuun 2020 aikana. Lisäksi Kulttuuriosuuskunta ilmoittaa, että se on valmis ottamaan Klemetti-salin siivouksen hoidettavakseen 1.600 eurolla kuukaudessa (4 tuntia päivä, 5 arkipäivää viikossa) sisältäen tarvikkeet ym.

Kulttuuriosuuskunta Pro Oriveden tarkennetun tarjouksen perusteella on arvioitu, että Klemetti-salin kustannukset olisivat vuokra 50 €/tunti sekä lisäksi siivous tarvikkeineen 20 €/tunti (4 tunnin päiväkäytöllä). Liikuntahallin vastaava hinta kaupungin omana tuotantona 69-75€/tunti laskentaperusteesta riippuen (12 tunnin päiväkäyttö). Liikuntahallin hinta on laskettu koko kiinteistön osalta. Se sisältää mm. kuntosalin ja juoksusuoran. Liikuntahallin vuokrahinta valin liikuntasalille on 35 euroa tunnilta.

Valaistuksen osalta päivitys jäisi myöhempään vaiheeseen. Tästä on Kulttuuriosuuskunnalta pyydettävä esitys kustannusjaosta valaistuksen muuttamisesta nykyvaatimukset täyttäväksi led-valaistukseksi esim. kesätauolla 2021.

Käytösopimuksen osalta todettiin, että koulujen käyttö ei ole täysin säännöllistä, vaan pois jäävät ainakin lomaviikot (syys-, joul- ja talviloma) sekä mahdollisia viikkoja, jolloin liikunnassa esim. jäähallin tai uimahalli käyttö vuorossa sekä lisäksi kauden pituus on käytännössä lokakuusta huhtikuun loppuun. Viikkotuntimäärään tulee ottaa mukaan iltakäyttöä, jotta seuratoiminta saadaan toteutettua oman käytön lisäksi. Kaupungin muiden palvelujen tulee saada tila käyttöön samalla sopimushinnalla. Viikonloppujen osalta voi seuroilla olla tarvetta esim. joukkueiden turnauskäyttöön.

### **Kaupunginjohtajan ehdotus:**

Oriveden kaupunki tekee Kulttuuriosuuskunta Pro Orivedelle vastatarjouksen Klemetti-salin vuokraamisesta seuraavasti:

- Klemetti-sali vuokrataan viikkotuntiperiaatteella 20 tuntia viikossa hintaan 50 euroa tunti (alv 0 %) sisältäen siivouksen ja siihen liittyvät tarvikkeet ym.
- Salin käyttö jaetaan viikkokalenteriin siten, että kahdelle päivälle tulee iltakäyttöä esim ma, ke 11-13 sekä ti, to 12-20.
- Vuokrauksen toteutumista seurataan ja siitä tehdään tasauslaskutus toteutuneiden tuntien mukaan syys- ja kevätlukukauden päätteeksi.
- Klemetti-salista kaupungin tarvitsemat lisävuorot sekä kaupungin muu vuokraustoiminta samalla vuokrauksen tuntihinnalla sekä arkipäivinä että viikonloppuina.

Orivesiläisten urheiluseurojen viikonloppujen turnauskäytössä noudatetaan samaa hinnoittelua kuin liikuntahallilla (100 euroa 6 tuntia, seuraavat 25 euroa/tunti).

- Kulttuuriosuuskunta Pro Oriveden tulee nimetä Klemetti-salille kiinteistön hoitaja, joka vastaa mahdollisiin puutteisiin ja ongelmiin käytön osalta sekä vastaa lisävuorokyselyihin. Pro Orivesi vastaa tilojen valvonnasta ja ottaa tarvittavat vakuutukset, kaupunki huolehtii vuokraamiensa viikkotuntien vuorojen jaosta.
- Klemetti-salin käyttäjät vastaavat kalusteiden asennuksesta ja purkamisesta toimintaansa liittyen omalla käyttövuorollaan.
- Kaupunki vuokraa Klemetti-salia säännöllisesti 1.9. alkavan toimikauden alusta seuraavana vuonna 30.4. asti.
- Kaupunki vuokraa tilaa ainoastaan, jos se pystyy järjestämään Klemetti-salissa säännöllistä liikunta- ym. toimintaa. Mikäli kaupungin toiminnot joudutaan ajamaan alas esim. maailmanlaajuisen tai kansallisen häiriön vuoksi, kaupunki ei vastaa tilavuokrasta.
- Kaupunki ja Kulttuuriosuuskunta Pro Orivesi jatkaa neuvotteluja ja sopimuksen valmistelua. Sopimus tuodaan erikseen kaupunginhallitukseen hyväksyttäväksi (esittelijän kokouksessa tekemä lisäys).

**Päätös:** Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Reijo Kahelin poistui esteellisenä (yhteisöjäävi) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Reijo Kahelinin tilalla kokouksessa oli kaupunginhallituksen varajäsen Miia Saarinen.

Merkittiin, että Kulttuuriosuuskunta Pro Oriveden hallituksen puheenjohtaja Ilpo Kolari ja liikuntapäällikkö Roope Marski olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

-----

Kaupunginhallitus 26.06.2023 § 157  
367/00.04.02/2023

Valmistelija

Talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Liikuntapalvelut on ilmoittanut, että sen käyttöön ei tarvita Klemetti-salin vuokrausta. Klemetti-salia on muuten käytetty lähinnä urheilulukion ja harrasteliikunnan tarpeisiin.

Lukion liikunnanopettaja onkin ollut yhteydessä siitä, että Klemetti-sali tulisi edelleen olla mm. lentopallolinjan käytettävissä, jotta opetussuunnitelmaa pystytään toteuttamaan.

Kaupungin tilapalvelut hallinnoi kaupungin omistamia tai vuokraamia tiloja. Tilapalvelujen tehtävänä olisikin neuvotella uudelleen Klemetti-salin vuokrasopimus siten, että se vastaa kaupungin tarpeita ja mm. turvaa lukion urheilulinjan jatkumisen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. merkitä Klemetti-salin vuokrausta koskevan asian tiedoksi ja
2. päättää edellyttää, että tilapalvelut neuvottelee vuokrasopimuksen uudelleen Kulttuuriosuuskunta Pro Oriveden kanssa siten, että sillä turvataan selosteosassa mainittujen palvelujen jatkuminen.

Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä lisäys päätösehdotukseen:

3. tilapalvelujen tulee kuulla vuokrasopimuksen valmistelussa lasten- ja nuorten lautakuntaa sekä elämänlaatulautakuntaa.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti:

1. merkitä Klemetti-salin vuokrausta koskevan asian tiedoksi ja
2. edellyttää, että tilapalvelut neuvottelee vuokrasopimuksen uudelleen Kulttuuriosuuskunta Pro Oriveden kanssa siten, että sillä turvataan selosteosassa mainittujen palvelujen jatkuminen.
3. että tilapalvelujen tulee kuulla vuokrasopimuksen valmistelussa lasten- ja nuorten lautakuntaa sekä elämänlaatulautakuntaa.

-----