Kokonaisarviointi

Tehdyn kartoituksen perusteella sivistyksen ja hyvinvoinnin toimialan tilojen ulkopuolisessa käytössä on merkittäviä eroja. Osa toimijoista maksaa hyväksytyn hinnaston mukaisen perushinnan tai alennetun hinnan, kun taas osa käyttää kaupungin tiloja kokonaan maksutta. Maksuton käyttö käsittää sekä satunnaista ja säännöllistä toimintaa että yhdistysten käytössä olevia toimisto-, varasto-, pukuhuone- ja muita tiloja.

Vuonna 2026 hyväksytyissä vuokrausperiaatteissa maksut jakautuvat perushintaan ja 50 prosentin alennusryhmään. Hyvinvointi- ja vapaa-aikavaliokunta voi lisäksi päättää maksuttomasta käytöstä toimintakausittain talousarvion puitteissa. Kaudelle 1.8.2026–31.7.2027 maksuton käyttö on määritelty erillisellä päätöksellä. Kartoituksen perusteella nykyisten maksuluokkien ja maksuttomuuden soveltaminen ei kuitenkaan kaikilta osin muodosta yhtenäistä ja läpinäkyvää kokonaisuutta.

Tämä ilmenee erityisesti vertailtaessa eri yhdistysten tilankäyttöä. Kauniaislaisille eläkeläisyhdistyksille on myönnetty oikeus käyttää Petraa, Villa Junghansia ja nuorisotalon tiloja maksutta arkisin. Muiden yleishyödyllisten yhdistysten tilankäytön maksullisuudessa on puolestaan erilaisia käytäntöjä. Esimerkiksi Kauniaisten Marttojen Villa Junghansin käytöstä peritään kartoituksen mukaan 50 euroa tunnilta, kun eläkeläisyhdistysten säännöllinen käyttö samassa rakennuksessa on maksutonta. Myös liikuntaseurojen kohdalla käytännöt vaihtelevat: seurat maksavat varsinaisista liikuntavuoroistaan perushinnan tai alennetun hinnan, mutta osalla seuroista on samanaikaisesti maksuttomassa käytössään kaupungin toimisto-, varasto-, pukuhuone- tai muita tiloja. Nykyiset käytännöt eivät siten kaikilta osin muodosta yhtenäistä kokonaisuutta, eikä tilankäytön maksullisuus määräydy yhdenmukaisin perustein eri yhdistysten tai erilaisten käyttömuotojen välillä.

Erilainen hinnoittelu voi olla perusteltua esimerkiksi toiminnan luonteen, kohderyhmän, yleishyödyllisyyden tai kaupungin kanssa tehtävän yhteistyön perusteella. Hallintolain 6 §:n mukaisesti erilaisen kohtelun tulee kuitenkin perustua hyväksyttäviin ja johdonmukaisesti sovellettaviin perusteisiin. Kartoituksen perusteella maksuttomuuden perusteita ei kaikkien käyttöjärjestelyjen osalta pystytä riittävän selkeästi tunnistamaan. Täsmentämistarvetta liittyy erityisesti yhteistyökumppanuuden perusteisiin, maksuttoman käytön laajuuteen, pitkäaikaisten käyttöoikeuksien perusteisiin sekä käyttöoikeuksien dokumentointiin.

Kokonaisuuteen sisältyy myös kaupungin tilojen käyttämistä taloudelliseen toimintaan. Tällaiset järjestelyt on tarpeen erottaa yleishyödyllisen toiminnan tukemisesta. Yritysten ja muiden taloudellista toimintaa harjoittavien toimijoiden osalta on erikseen varmistettava järjestelyn oikeudellinen peruste, sopimusehdot, hinnoittelu ja voimassaolo sekä soveltuvin osin markkinaehtoisuutta, kilpailuneutraliteettia ja valtiontukea koskevien vaatimusten täyttyminen.

Kartoitus osoittaa lisäksi tarpeen tehdä tilankäytön taloudellinen merkitys nykyistä näkyvämmäksi. Toimiala vastaa hallinnoimiensa tilojen sisäisistä vuokrista myös silloin, kun ulkopuolinen toimija käyttää tilaa maksutta. Sisäistä vuokraa ei sellaisenaan voida pitää yksittäiselle toimijalle myönnetyn tuen arvona, mutta käyttöedun arvoa voidaan arvioida käytössä olevan tilan, käyttömäärän ja vastaavan hinnaston mukaisen hinnan perusteella. Tilankäytön kautta muodostuvaa etua on perusteltua tehdä näkyväksi osana kaupungin toimijalle antaman tuen kokonaisuutta. Tarkastelun tarkoituksena on lisätä tukimuotojen läpinäkyvyyttä ja vertailtavuutta.

Kokonaisarvioinnin perusteella nykyistä maksulliseen, alennettuun ja erikseen päätettävään maksuttomaan käyttöön perustuvaa rakennetta on tarpeen kehittää selkeämmäksi. Jatkovalmistelun lähtökohtana on malli, jossa kaupungin tilojen ulkopuolisesta käytöstä peritään pääsääntöisesti vähintään pieni käyttömaksu. Tavoitteena ei ole siirtää yleishyödyllistä yhdistystoimintaa kaupalliseen hinnoitteluun, vaan muodostaa nykyistä yhtenäisempi lähtökohta tilojen käytölle, vähentää kokonaan maksuttomaan käyttöön liittyviä rajanvetoja sekä tehdä kaupungin tilojen kautta antamaa tukea nykyistä näkyvämmäksi.

Pieni käyttömaksu muodostaisi uuden alimman maksuluokan perushinnan ja alennetun hinnan rinnalle. Maksuttomuus olisi jatkossa lähtökohtaisen maksullisuuden poikkeus, jolle määriteltäisiin selkeät perusteet. Valmistelussa tulee siten määritellä, millaisissa tilanteissa maksuton käyttö on edelleen perusteltua esimerkiksi kaupungin oman toiminnan, sopimukseen perustuvan yhteistyön tai muun kaupungin tavoitteita välittömästi toteuttavan toiminnan vuoksi. Samalla tulee määritellä, miten maksuttomasta käytöstä päätetään ja kuinka käyttöoikeus dokumentoidaan.

Hinnoittelussa on tarpeen huomioida myös käytön luonne. Satunnaista tai säännöllistä yleishyödyllistä toimintaa, pitkäaikaisesti toimijan hallinnassa olevia toimisto-, varasto-, pukuhuone- ja muita tiloja sekä taloudellista toimintaa ei ole tarkoituksenmukaista käsitellä automaattisesti samalla tavalla. Erityisesti pitkäaikaisessa tai yksinomaisessa käytössä olevan tilan käyttöä tulee arvioida suhteessa käytön laajuuteen, tilan kustannuksiin, kaupungin omaan tilatarpeeseen ja tilan vaihtoehtoiseen käyttöön.

Pitkäaikaisten käyttöjärjestelyjen arvioinnissa huomioidaan lisäksi tilojen mahdolliset muut käyttötarkoitukset ja niistä johtuvat käyttöehdot. Jäähalli ja palloiluhalli toimivat myös väestönsuojina, ja niiden yhteydessä olevia tiloja on seurojen käytössä muun muassa varastointiin. Liikuntapalveluissa valmistellaan yhtenäistä sopimusmallia seurojen käytössä oleville väestönsuojatiloille. Valmistelun lähtökohtana on, että käyttäjät laativat hallussaan olevien tavaroiden ja varusteiden tyhjennyssuunnitelman ja sitoutuvat tarvittaessa tyhjentämään tilat väestönsuojan käyttöönoton edellyttämässä aikataulussa.

Tilankäytön kokonaisarviointi liittyy samalla kaupungin tilojen käyttöasteen ja kiinteistökannan kehittämiseen. Ulkopuolinen käyttö voi olla kaupungin näkökulmasta tarkoituksenmukaista myös edullisesti hinnoiteltuna silloin, kun se lisää muutoin tyhjän tai vajaakäyttöisen tilan käyttöä ja tukee kaupungin tavoitteita. Villa Apollon tilapilotista saatavia kokemuksia hyödynnetään erityisesti arvioitaessa tyhjien ja vajaakäyttöisten tilojen väliaikaista ja yhteisöllistä käyttöä. Tilankäyttöä tulee siten tarkastella kokonaisuutena suhteessa kaupungin omiin tilatarpeisiin, käyttöasteeseen, kustannuksiin ja tilojen vaihtoehtoisiin käyttötarkoituksiin.

Kokonaisarvioinnin perusteella tavoitteena on siirtyä vaiheittain nykyistä yhtenäisempään malliin, jossa ulkopuolisen käytön hinnoittelu ja mahdolliset poikkeukset perustuvat ennalta määriteltyihin kriteereihin, käyttöoikeudet ja niiden perusteet dokumentoidaan ja tilankäytön taloudellinen merkitys voidaan tunnistaa osana kaupungin toimijoille antamaa tukea.

Jatkotoimenpiteet

Kokonaisarvioinnin perusteella tilojen ulkopuolisen käytön periaatteita ja hinnoittelua valmistellaan vuosina 2026–2027 seuraavasti:

1. Nykyisten käyttöjärjestelyjen kartoitus saatetaan loppuun vuoden 2027 aikana. Erityisesti tarkistetaan maksuttomien ja alennettujen käyttöoikeuksien päätös- ja sopimusperusteet, käytön

määrä ja luonne sekä pitkäaikaisesti toimijoiden hallinnassa olevat toimisto-, varasto-, pukuhuone- ja muut tilat.

2. Yritysten ja muiden taloudellista toimintaa harjoittavien toimijoiden käyttöjärjestelyt tarkistetaan erikseen. Niiden osalta selvitetään päätös- ja sopimusperusta, hinnoittelu, käyttöoikeuden kesto ja toimijan valintamenettely sekä tarvittaessa markkinaehtoisuuteen, kilpailuneutraliteettiin ja valtiontukeen liittyvät kysymykset.
3. Vuoden 2027 aikana valmistellaan uusi hinnoittelumalli. Lähtökohtana on, että kaupungin tilojen ulkopuolisesta käytöstä peritään pääsääntöisesti vähintään pieni käyttömaksu. Mallissa määritellään käyttömaksun, alennetun hinnan ja perushinnan soveltamisperusteet sekä rajatut perusteet kokonaan maksuttomalle käytölle.
4. Pitkäaikaisesti toimijan hallinnassa oleville tiloille valmistellaan erilliset hinnoittelu- ja sopimusperiaatteet**.** Toimisto-, varasto-, pukuhuone- ja muiden vastaavien tilojen osalta huomioidaan käytön laajuus ja jatkuvuus, tilan kustannukset ja vaihtoehtoinen käyttö. Väestönsuojina toimivien tilojen sopimusehtoihin valmistellaan lisäksi tilojen tyhjennystä koskevat velvoitteet, mukaan lukien käyttäjän velvollisuus laatia tyhjennyssuunnitelma.
5. Nykyiset maksuttomat ja alennetut käyttöjärjestelyt arvioidaan vuoden 2027 aikana valmisteltavia yhteisiä kriteereitä vasten. Samalla valmistellaan tarvittavat muutokset päätöksiin ja sopimuksiin siten, että käyttöjärjestelyt voidaan saattaa uuden mallin mukaisiksi sen tullessa voimaan.
6. Vuoden 2028 maksu- ja vuokrahinnaston yhteydessä päätettäväksi tuodaan uusi käyttömaksuluokka ja muut tarvittavat hinnoittelua koskevat muutokset. Samassa yhteydessä päätetään maksuttoman käytön perusteista ja mahdollisista poikkeuksista sekä uuden hinnoittelumallin voimaantulosta.
7. Tilankäytön taloudellinen merkitys tehdään näkyväksi osana talouden seurantaa. Maksuttoman, käyttömaksulla tapahtuvan ja alennetun käytön määrää ja laskennallista arvoa tarkastellaan yhdessä toimijoille myönnettävien avustusten ja muun kaupungin tuen kanssa.
8. Tilankäytön tarkastelua jatketaan osana kaupungin tilojen käyttöasteen ja kiinteistökannan kehittämistä. Ulkopuolisten toimijoiden käyttöä arvioidaan suhteessa kaupungin omiin tilatarpeisiin, tilojen käyttöasteeseen, kustannuksiin, vaihtoehtoiseen käyttöön ja monikäyttömahdollisuuksiin. Villa Apollo -pilotista saatavia kokemuksia hyödynnetään erityisesti arvioitaessa tyhjien ja vajaakäyttöisten tilojen väliaikaista ja yhteisöllistä käyttöä.