17.11.2026

Tausta

Sipoon kunnalle (kunnanhallitus) on toimitettu 18.8.2026 päivätyn kirjelmän (kirjelmä liitteineen päätösesityksen liitteenä). Kirjelmässä on pyydetty Sipoon kunnalta seuraavia toimenpiteitä (kirjelmän kappale 5):

Pyydän, että Sipoon kunta:

1) selvittää ja ilmoittaa kirjallisesti, millä toimivallalla sikalan tilan 113 vuokrasopimus (26.4.2024) on tehty, kun se ei näytä sisältyvän tilapalvelupäällikölle delegoituun toimivaltaan sellaisena kuin se on minulle esitetty;

2) ottaa kantaa siihen, onko kiinteistön 753-423-0004-0148 vuokraamisessa noudatettu hyvän hallinnon periaatteita (avoimuus, yhdenvertaisuus, objektiviteetti), kun huomioidaan, että vuokraus tehtiin nimetylle yksityishenkilölle ilman avointa menettelyä ja selvästi alihintaan;

3) perustelee kirjallisesti kenttäalueen vuokratason (200 €/vuosi) ja selvittää edellä kuvatun hintaeron sisätilojen ja ulkoalueen välillä sekä ottaa kantaa siihen, onko järjestelyssä kyse tuesta ja jos on, millä perusteella ja millä ehdoin tuki on myönnetty;

4) ilmoittaa nurmikonleikkuupalvelun todellisen kustannuksen ja selvittää, sisältyykö sen arvo vuokran kokonaisarviointiin, kun palvelua ei mainita missään minulle toimitetuista sopimuksista;

5) ottaa kantaa siihen, kattaako maanvuokrasopimuksen (Liite 2) lauseke ”vuokralainen saa vuokrata vuokra-aluetta tapahtuma- ja koulutus käyttöön” jatkuvan, kaikille avoimen maksullisen pääsyjärjestelmän, ja selvittää, onko vuokralaiselle myönnetty sopimuksen edellyttämä kunnan kirjallinen suostumus alueen käyttötarkoituksen laajentamiseen palveluskoiratoiminnasta maksulliseen yleisökäyttöön;

6) arvioi, edellyttääkö kunnan tuki (alihintainen maanvuokraus) jatkossa ehtoja, jotka takaavat alueen tasapuolisen ja avoimen käytön kaikille asiasta kiinnostuneille kuntalaisille, ei ainoastaan yhdistyksen valikoimille jäsenille. Tämä on erityisen ajankohtaista, koska yhdistys itsekin myy alueen käyttöoikeutta kolmansille; sekä

7) ilmoittaa, mihin toimiin kunta aikoo ryhtyä edellä kuvattujen seikkojen johdosta.

Sipoon kunta vastaa kirjelmään kunnioittaen seuraavaa:

Vastaus kysymykseen 1

Vuokrasopimuksen tekemisen aikaisen ja myös nykyisen Sipoon kunnan yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasäännön 2.4 kohdan mukaan tilapalvelupäällikkö päättää vuokrasopimuksista vuokralaisen vaihtuessa muiden ehtojen pysyessä ennallaan. Sipoon kunnalla on ollut ennen nykyistä Sikala 51:n tilan 113 vuokrasopimusta (katutason varastotila noin 10,7 m2) aiempia vuokrasopimuksia samasta vuokrakohteesta. Tilapalvelupäällikkö on voinut päättää asiasta toimintasäännön 2.4 kohdan mukaisesti, kun vuokralainen on vaihtunut ja muut ehdot ovat pysyneet ennallaan.

17.11.2026

Vastaus kysymykseen 2

Sipoon kunta noudattaa kaikessa toiminnassaan hallintolakia (434/2003) ja hyvän hallinnon periaatteita. Sipoon kunnalla on oikeus tehdä maanvuokrasopimuksia omaisuutensa vuokraamisesta haluamansa tahon kanssa. Hallintolaista, sen sisältämistä hyvän hallinnon periaatteista tai kuntalaista (410/2015) ei ole seurannut rajoitteita tähän kunnan oikeuteen tehdä solmitun mukainen maanvuokrasopimus Sipoon Palveluskoirat Ry:n kanssa. Maanvuokrausta ei ole tehty alihintaan, eikä väitetystä alihintaisuudesta ole esitetty näyttöä. Maanvuokrataso on asetettu sellaiseksi, jonka kunta on arvioinut kohtuulliseksi ottaen huomioon maanvuokrasopimuksen kohde ja maanvuokrasopimuksen ehdot.

Vastaus kysymykseen 3

Sipoon kunta on asettanut kenttäalueen vuokran 200 euroa/vuosi (0,44 ha:n suuruinen määräala kiinteistöstä 753-423-0004-0148 Åkernäs) sen suuruiseksi kuin se on arvioinut kohtuullisen vuokran määrän kyseisestä maa-alueesta olevan. Kyseessä on ollut vuokrasopimusta tehtäessä rakentamaton niittyalue.

Sikala 51:n tilaa 113 koskeva vuokran määrä (perusvuokra 642 euroa/vuosi ilman vuokrantarkistusta) on kenttäalueen vuokraa korkeampi, koska se koskee rakennuksen vuokraamista, ei pelkkää rakentamattoman niittyalueen vuokraamista, kuten kenttätilan vuokraus. Lisäksi tilaa 113 koskevassa vuokrasopimuksessa vuokralaisella on vain yhden kuukauden irtisanomisaika, joka tekee vuokrasuhteen jatkumisesta vuokranantajan kannalta riskisemmän ja joka riski on tullut hinnoitella korkeampana vuokran määränä. Vuokranantajalla on lisäksi vuokrasopimuksessa merkittäviä rakennuksen kohdistuvia kunnossapitovastuita.

Maanvuokrasopimuksen kesto on sen sijaan määräaikainen (1.11.2022 – 30.10.2028), jolloin vuokrasuhteen jatkumiseen ei vuokranantajan näkökulmasta sisälly vastaavaa riskiä kuin tilaa 113 koskevaan vuokrasopimukseen, jolloin riskiä ei ole tarvinnut hinnoitella vuokran määrään. Vuokranantajalla ei ole maanvuokrasopimuksessa vastaavia rakennuksen kunnossapitovastuita kuin tilaa 113 koskevassa vuokrasopimuksessa. Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä. Vuokralainen huolehtii tarvittavat sähkö- vesi- ja jätehuollon, mikäli toiminnassaan niitä tarvitsee.

Vuokrasopimuksissa ei ole kyse tuista.

Vastaus kysymykseen 4

17.11.2026

Sipoon kunnalla ei ole olemassa tietoa Sipoon kunnan (liikuntatoimi) oman nurmikonleikkuupalvelun tarkasta todellisesta kustannuksesta. Vuokrauksia koskevat ehdot on määritetty vuokrasopimuksissa. Liikuntapalvelujen hinnaston mukaan ruohonleikkauksesta veloitetaan 40 € / kerta.

Vastaus kysymykseen 5

Sipoon kunta ei voi, eikä sillä ole velvollisuutta ottaa kirjelmän vaatimuksesta kantaa Sipoon kunnan ja Sipoon palveluskoirat Ry:n välisen maanvuokrasopimuksen tulkintaan. Yleisellä tasolla todetaan, että mikäli maanvuokrasopimuksessa sovitaan siitä, että tiettyä aluetta voidaan vuokrata tapahtuma- ja koulutuskäyttöön, tällaista aluetta voidaan myös tällaiseen toimintaan vuokrata.

Edelleen todetaan, että jos maanvuokrasopimuksessa on sovittu siitä, että aluetta on tarkoitus käyttää palveluskoiratoimintaan, sitä voidaan myös tällaiseen toimintaan käyttää.

Yleisellä tasolla ja ottamatta miltään osin kantaa Sipoon kunnan ja Sipoon palveluskoirat ry:n välisen maanvuokrasopimuksen tulkintaan todetaan, että maanvuokrasopimuksen osapuolilla on myös esimerkiksi oikeus yhteisymmärryksessä myös muuttaa solmimaansa sopimusta.

Vastaus kysymykseen 6

Kunta ei ole tehnyt maanvuokrasopimusta alihintaan, myöntänyt vuokralaiselle tukea, eikä tällaisista seikoista ole esitetty näyttöä. Maanvuokrasopimuksen mukainen vuokralainen hallitsee maa-aluetta maanvuokrasopimuksen perusteella, eikä kunta voi velvoittaa vuokralaista siihen, että kaikkien asiasta kiinnostuneiden kuntalaisten on päästävä vuokra-alueelle.

Vastaus kysymykseen 7

Kirjelmässä esitetyt seikat eivät edellytä Sipoon kunnalta jatkotoimenpiteisiin ryhtymistä.