

## Kiinteistön vuokrasopimuksen päivitys/ Vanha paloasema

Tekninen lautakunta 25.09.2024 § 95  
1120/10.06.02.02/2024

Teknisen lautakunnan varapuheenjohtaja, varsinaisen puheenjohtajan ollessa asiassa esteellinen, päätti 11.9.2024 käyttää otto-oikeutta teknisen johtajan 23.8.2024 tekemään päätökseen § 7/2024 Kiinteistön vuokrasopimuksen option käyttö ja päivitys / Vanha paloasema. Vuokralainen on melkein 70 vuotta vanha Oy.

Asiasta on lisäksi tehty oikaisuvaatimus (kirjattu saapuneeksi 12.9.). Mutta koska asiaan on päätetty käyttää otto-oikeutta, oikaisuvaatimuksen enempi käsittely tässä vaiheessa ei ole tarpeen.

Vuokrasopimus on solmittu 16.6.2020. Sopimuksen pituus on viisi vuotta, mutta siihen sisältyy viiden vuoden pituinen optio. Vuokralainen on ilmoittanut 11.04.2024 käyttävänsä vuokrasopimuksessa mainitun option vuokrasopimuksen jatkamisesta viidellä vuodella eteenpäin. Kysymyksessä ei siten ole uusi vuokrasopimus, vaan olemassaolevan sopimuksen jatkaminen optiokaudella. Sopimukseen on lisäksi tässä yhteydessä tehty vähäisiä tarkennuksia.

Veroton vuokra vuokrakohteen mukaisista tiloista on 1.2.2020 alkaen ollut 620,00 €/kk. Vuonna 2024 tarkastetun, indeksikorotetun verottoman vuokran suuruus on 727,68 €/kk. Sopimuksessa 15.8.2024 huomioitujen kellaritilojen vaikutus vuokraan on +100,00 €/kk, alkaen 1.10.2024. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Vuokrahinnoissa on huomioitu se, että vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikista tilan muutostöihin liittyvistä remonttikuluista. Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaiselle mitään tehdystä remontista. Irtain omaisuus kuuluu vuokralaiselle. Sopimuskauden jälkeen tilat tulee luovuttaa siistissä kunnossa.

Vuokra sisältää lämmön (sis. lämpimän veden), Musiikkiopisto-kiinteistön normaalin pihojen aurauksen ja hiekoituksen arkipäivisin (6-16 välisenä aikana). Vuokraajalle kuuluu lisäksi henkilökunnan autojen pysäköintipaikat. Lämmitystolpalla olevista paikoista veloitetaan 50 €/ vuosi (sis. alv) vuokralaiselta.

Vuokralainen vastaa kaikista muista kustannuksista mm. sähkö, vesi (sis. jätevesi ja rasvakaivojen tyhjennys) (vedestä veloitetaan vuokralaiselta kulutuksen mukaan. Kohteessa oma vesimittari), kiinteistön hoitoon liittyvät tehtävät, ilmanvaihdon huolto ja korjaukset, käsin tehtävät lumi- ja hiekoitustyöt, vartiointi, jätehuolto (kiinteistön (Musiikkiopisto) jätehuollon laskuista vuokralainen maksaa kokonaan biojätteen, metallin ja lasin. Sekajätteistä 50% (toinen 50% Musiikkiopisto)).

Vuokra tarkistetaan vuosittain. Vuokra (sisältäen 1.10.2024 alkaen kellarinvuokran) sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että vuokra voidaan korottaa indeksimuutosten mukaisesti. Perusindeksinä pidetään lokakuun 2019 pistelukua.

Päätös asiassa on tehty Parkanon kaupungin Hallintosäännön 2024 29 § mukaisesti, mihin on kirjattu teknisen johtajan päätösvallasta:  
*"4. päättää kaupungin omistuksessa olevien tilojen vuokraamisesta teknisen lautakunnan määräämien perusteiden mukaan".*

Vuokraperusteet on määritelty voimassaolevassa sopimuksessa.

Sopimuksen jatkamatta jättäminen kesken sopimuskauden tai esim. merkittävä vuokrannosto osoittaisi kaupungilta vuokranantajana harkitsemattomuutta ja tempoilevuutta. Vuokralaisella on oikeus olettaa, että kun kyseessä on olemassa olevan sopimuksen jatkaminen optiokaudelle, ei vuokranantaja lähtökohtaisesti tee merkittäviä yksipuolisia muutoksia sopimukseen.

Vuokrasopimusta solmittaessa sopimuksen henki on ollut sellainen, että tila vuokrataan pitkäaikaiseen käyttöön ja vuokralainen omalta osaltaan sitoutuu tekemään kustannuksellaan tilaan merkittävän remontin. Vuokrasopimuksen päättyminen kesken ajatellun vuokra-ajan toisi tehdyn remontin muodossa kaupungille ansaitsematonta hyötyä vuokralaisen kustannuksella.

Liitteenä:  
Vuokrasopimusluonnos

Valmistelija: Tekninen johtaja Kari Santikko 044 7865 601

Esittelijä	Tekninen johtaja Kari Santikko
Päätösehdotus	Lautakunta päättää hyväksyä ja vahvistaa liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen teknisen johtajan aiemmin tekemän päätöksen mukaisesti.
Käsittely	
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.  Merkitään, että tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.  Merkitään, että Juha Mustajärvi poistui esteellisenä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Esteellisyysperuste: hallintolaki 28.1 § 1. kohta; osallisuusjäävi.  Merkitään, että Jarno Kuronen poistui esteellisenä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Esteellisyysperuste: hallintolaki 28.1 § 3. kohta; intressijäävi.