

Kaupungin omaisuuden ulosvuokraamisen periaatteet

Kaupunginhallitus 08.09.2025 § 215
1636/00.01.01.01/2025

Parkanon kaupungissa on aika ajoin käyty keskustelua siitä, että kaupungin kiinteistöjen, tilojen ja muun omaisuuden vuokraamiselle olisi hyvä olla yleiset periaatteet. Näitä periaatteita noudattamalla voitaisiin varmistua siitä, että vuokralle tarjoaminen on tasapuolista ja syrjimätöntä. Tavoitteena on, että kaupungin toiminta ei vääristä kilpailuolosuhteita yritysten ja yrittäjien välillä.

Parkanon kaupungin ulosvuokraamisen periaatteet koskevat maa-alueita, kiinteistöjä, rakennuksia, toimitiloja yms. kohteita, jotka ovat kaupungin omistuksessa tai hallinnassa. Nämä periaatteet eivät koske erikseen hinnoiteltuja pien-, rivitalo- tai kerrostalotontteja, eivätkä myöskään elinkeinotoimintaan tarkoitettuja tontteja, joista on olemassa omat erilliset voimassa olevat myynti- ja vuokraushinnastot. Näistä on kaupunginhallituksen tai -valtuuston päätökset.

Ulosvuokraamisen yleiset periaatteet koskevat siis kohteita, joista ei ole olemassa valmiita hinnoitteluita tai päätöksiä. Yleensä nämä kohteet ovat hyvin uniikkeja eli kaupungilla ei ole kahta tai useampaa samanlaista tai edes samantyyppistä vuokrattavaa kohdetta. Ulosvuokrausta koskevissa päätöksissä korostuu siis vääjäämättä tarve laajan vapaan harkinnan käyttöön ratkaisuja tehtäessä.

Kaupungin tavoitteet ulosvuokraamisessa voivat olla varsin moninaisia. Kun kaupunki tarjoaa ja antaa vuokralle kohteita, tavoitteena tulisi olla kaupungille saatavan tulovirran maksimoiminen tilanteesta riippuen joko lyhyellä (n. 1-5 v.) tai pitkällä tähtäimellä (n. 10-30 v.). Kaupungin tavoitteena voi olla myös se, että ulosvuokraamisella vähennetään kaupungin käyttömenoja. Tällaisia ovat hoito-, ylläpito- ja korjausmenot, jotka voidaan sopia vuokrasopimuksissa vuokraajien vastuulle.

Jos kaupungilla ei ole akuuttia käyttöä kohteelle, mutta kohde halutaan pitää kunnossa, voidaan ulosvuokraamisella tavoitella sitä, että vuokralainen pitää kohdetta hyvässä kunnossa. Näin ylläpidon kustannukset siirretään vuokralaiselle ja kaupungin resursseja säästyy muihin tarkoituksiin. Vuokrataso voi tällaisissa tapauksissa olla markkinavuokraa alhaisempi.

Ulosvuokraamisessa hyväksyttävä tavoite on kaupungin elinvoiman kasvattaminen. Kaupunki voi esimerkiksi tarjota tiloja yritykselle, jonka toiminta parantaa palveluja paikkakunnalla ja näin lisää elinvoimaa. Hyväksyttävä tavoite on parantaa ns. kolmannen sektorin (yhdistykset, seurakunnat, järjestöt) toimintaedellytyksiä paikkakunnalla. Ulosvuokraamisessa voi olla myös muita tavoitteita, jotka liittyvät asukkaiden hyvinvointiin.

EU:n valtiontukisäännöstö koskee myös kuntien toimintaa. Kuntien ulosvuokraamisessa noudatettavat menettelyt eivät saa muodostua kielletyksi yritystueksi. Kunta ei saa vääristää yritysten kilpailua asettamalla

julkisella tuella (esim. markkinavuokraa alhaisemmalla vuokralla) jotain yritystä muita edullisempaan asemaan kilpailluilla markkinoilla.

Pääsääntönä on, että ulosvuokrattavaa kohdetta tarjotaan avoimesti kaikille halukkaille julkisella, syrjimättömällä tarjousmenettelyllä, johon kaikki halukkaat voivat ottaa osaa.

Tarjousmenettelyssä voidaan vuokralaiselle asettaa tarpeellisia ja perusteltuja ehtoja sekä vaatimuksia. Näiden tulee kuitenkin täyttää yleiset hallinnon tarkoitussidonnaisuus ja suhteellisuus -periaatteet. Erityisten ehtojen ja vaatimusten tulee siis olla tarkoituksenmukaisia, kohdekohtaisesti perusteltuja ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden.

Valmistelija kaupunginjohtaja Aki Viitasaari

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Aki Viitasaari
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää esittää, että valtuusto hyväksyy em. kaupungin omaisuuden ulosvuokraamisen periaatteet.
Muutettu päätösehdotus:	Kaupunginhallitus päättää pyytää teknistä lautakuntaa jatkovalmistelemaan ulosvuokraamisen periaatteet.
Käsittely	
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.