

## Kaupungin omaisuuden ulosvuokraamisen periaatteet

Kaupunginhallitus 08.09.2025 § 215

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, seurat, järjestöt) toimintaedellytyksiä paikkakunnalla. Ulosvuokraamisessa voi olla myös muita tavoitteita, jotka liittyvät asukkaiden hyvinvointiin.

EU:n valtioneuvoston päätös 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 vuokralle) jotain yritystä muita edullisempaan asemaan kilpailuilla 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.

Tekninen lautakunta 16.09.2025 § 91

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 8.9.2025 päättänyt pyytää teknistä lautakuntaa jatkovalmistelemaan kaupunginjohtaja Aki Viitasaaren valmistelemat ulosvuokraamisen periaatteet.

Päätös on kaupungin strategian mukainen.

Valmistelija tekninen johtaja Kari Santikko 044 7865 601

Esittelijä	Tekninen johtaja Kari Santikko
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää vahvistaa kaupunginjohtaja Aki Viitasaaren valmistelemat ulosvuokraamisen periaatteet.
Käsittely	Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Erkki Kallio esitti, että asia palautetaan valmisteluun. Lautakunnan jäsenet kannattivat yksimielisesti esitystä.
Päätös	Lautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun.

Tekninen lautakunta 23.04.2026 § 56  
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 valtioneuvoston päätös 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 vuokralle) 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.

#### Kaupungin tilat on jaettu vuokrauksen periaatteiden osalta neljään ryhmään:

1. Asunnot
2. Kaupungin sisäisesti vuokrattavat
3. Erilaisten palveluiden tarpeisiin vuokrattavat
4. Kiinteistösaakeyhtiöt

##### 1. Asunnot

Kaupunki vuokraa omistamiaan asuntoja ensisijaisesti kohtuuhintaiseen ja tarkoituksenmukaiseen asumistarpeeseen. Asukasvalinta perustuu hakijan sosiaaliseen ja taloudelliseen tilanteeseen, asumistarpeen kiireellisyyteen sekä asunnon soveltuvuuteen. Etusijalle asetetaan kiireellisessä tarpeessa olevat ja pienituloiset hakijat.

Vuokrasopimukset tehdään pääsääntöisesti toistaiseksi voimassa oleviksi, ja vuokra määräytyy kustannusperusteisesti. Aukkaiden velvollisuutena on vuokran ajantasainen maksaminen, asunnon huolellinen hoito ja häiriöttömän asumisen turvaaminen. Kaupunki vastaa kiinteistöjen teknisestä kunnossapidosta.

##### 2. Kaupungin sisäisesti vuokrattavat

Kaupungin sisäinen vuokra muodostuu pääomavuokrasta ja käyttövuokrasta. Pääomavuokra kattaa rakennuksen poistot, korjausvarauksen ja pääoman laskennallisen korkokustannuksen. Käyttövuokra perustuu tilojen todellisiin ylläpito- ja käyttökustannuksiin, kuten energiaan, veteen, kiinteistönhoitoon, siivoukseen ja vakuutuksiin. Sisäinen vuokra lasketaan €/m<sup>2</sup> -perusteisesti tilojen käyttötarkoituksen mukaan. Vuokraa tarkistetaan vuosittain talousarvioprosessin yhteydessä kustannustason muutosten ja kiinteistön korjaustarpeiden perusteella. Tavoitteena on varmistaa tilojen tarkoituksenmukainen käyttö ja kiinteistökannan pitkäjänteinen ylläpito.

##### 3. Erilaisten palveluiden tarpeisiin vuokrattavat

Hinnoitteluperiaatteet:

Markkinaehtoisuus: Vuokrat perustuvat käypään arvoon ja alueelliseen hintatasoon.

Kustannusvastaavuus: Vuokra kattaa ylläpidon, hoidon ja mahdolliset pääomakulut.

Kohtuullisuus: Hinnoittelussa huomioidaan paikalliset olosuhteet ja tilojen kunto sekä vuokralaisen vuokrattavaan tilaan tekemät sen arvoa kohottavat toimenpiteet.

Lyhytaikainen vuokraus: Tapahtumat, pop-up-toiminta, sesonkikäyttö (päivistä kuukausiin).

Pitkäaikainen vuokraus: Yritystoiminta tai yhdistystoiminta (vuositasolla).

##### 4. Kiinteistösaakeyhtiöt

Kaupungin vuokratyöyhtiöiden vuokraustoiminnan tavoitteena on tarjota kohtuuhintaista ja turvallista asumista sekä tukea kuntalaisten hyvinvointia. Vuokraus perustuu kustannusvastaavuuteen ja kilpailukykyiseen vuokratasoon ilman voiton maksimointia.

Päätös on kaupungin strategian mukainen.

Valmistelijat: kaupunginjohtaja Aki Viitasaari  
tekninen johtaja Kari Santikko 7865 601

Esittelijä	Tekninen johtaja Kari Santikko
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää hyväksyä osaltaan ja esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että ne hyväksyvät em. kaupungin omaisuuden ulosvuokraamisen periaatteet.
Käsittely	Keskustelun kuluessa esittelijä teki lisäyksen päätösehdotukseen.
Uusi päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää hyväksyä osaltaan ja esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että ne hyväksyvät em. kaupungin omaisuuden ulosvuokraamisen periaatteet. Kaupungin tilojen ryhmittelyn osoittava taulukko lisätään pöytäkirjan liitteeksi.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.