

Nuijantalons vuokrattavat tilat

TEKLA 19.12.2022 § 101

Kunnanhallitus päätti ostaa Nuijantalons kiinteistön kokouksessaan 15.11.2022 § 43. Kiinteistön kauppa toteutetaan heti vuoden 2023 alussa. Vastuu kiinteistöstä siirtyy kunnalle kaupantekotilaisuudessa.

Nuijantalossa on tällä hetkellä vuokratiloina yksi asunto, liikehuoneistoiksi soveltuvia tiloja sekä Sali, jota on vuokrattu tunti/vuorokausi periaatteella tai viikkovuoroilla. Asunnon vuokranantaja on ollut Nuijantalosäätiö, muut tilat on vuokrannut kunta. Kahvila/keittiö tilojen vuokrasopimus päättyy 31.12.2022.

Asuinhuoneiston vuokrasopimus määräytyy huoneenvuokralain mukaisesti. Muiden osalta noudatetaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta.

Tekniset palvelut on neuvotellut vuokrasojen periaatteista elivoimajohtajan kanssa. Tavoitteena on saada Nuijantaloon mahdollisimman hyvä käyttöaste. Vuokran määrittämisessä on otettu huomioon kohteen hankintakustannuksen ja tulevien investointien aiheuttamat pääomamenot, ennustettavissa olevat ylläpidon ja kiinteistöhoidon kustannukset sekä tilojen erilaiset käyttötarkoitukset.

Vuokrattavat tilat:

Asuinhuoneisto 1 kpl 63 m²

Liike/toimistotilat 6 kpl yht 109,5 m²

Keittiö/Kahvilatila 1 kpl 111,5 m²

Sali 230 m²

Varastotiloja 5 kpl yht. 50,5 m²

Vuokratilaa yhteensä 564,5 m²

Asuinhuoneiston ja Keittiö/Kahvilatilan vuokraan sisältyy vesi ja lämpö. Muihin tiloihin sisältyy vesi, lämpö ja sähkö varustelun mukaan.

Vuokrattavien tilojen osuus koko rakennuksesta on pieni ja vuokratilakustannuksilla ei tulla kattamaan rakennuksesta aiheutuvia kuluja, tämä asia on tullut ilmi jo ostopäätöksen yhteydessä tehdyistä selvityksistä.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 28 § ja 33 §

Valmistelija

Harri Apell, tekninen johtaja
p. 050 442 0131, harri.apell@palkane.fi

Sirkku Mäkelä, elinvoimajohtaja
p. 050 521 5240, sirkku.makela@palkane.fi

Anu Muhonen, kiinteistöinsinööri
p. 050 304 6730, anu.muhonen@palkane.fi

Esitys

Tekninen johtaja Harri Apell

Lautakunta päättää Nuijantalolle seuraavat vuokratasot

- asuinhuoneisto 7,68 e/m²/kk

- liiketilat 4,35 e/m²/kk, alv 0%

- keittiö/kahvilatila 4,75 e/m²/kk, alv 0%

- varastotilat 3,50 e/m², alv 0%
sekä asettaa salivuokrien nettotavoitteeksi 400,00 e/kk

Kokouksessa käyty keskustelu

Käytiin keskustelu vuokrattavista tiloista ja vuokratasosta sekä keittiö/kahvila tilan vuokraamisen kilpailutuksesta.

Sari Tamminen teki esityksestä poikkeavan ehdotuksen ja esitti, että esityksestä poistettaisiin kahvila- ja keittiötilojen vuokratasot, koska kunnanhallitus on päättänyt kilpailuttaa kyseiset palvelut käyttöoikeussopimuksena, jolloin kyseessä ei ole vuokrasopimus eikä vuokratasoa tulisi siten päättää.

Elinkeinotoimi kilpailuttaa keittiö/kahvilatilan käyttöoikeussopimuksena

Jatkettiin edelleen keskustelua. Todottiin, että pienille toimistotiloille olisi hyvä asettaa minimi vuokra vuokraustoimintaan liittyvien kulujen kattamiseksi.

Kokouksessa annettu uusi esitys

Lautakunta päättää Nuijantalolle seuraavat vuokratasot
- asuinhuoneisto 7,68 e/m²/kk
- liiketilat 4,35 e/m²/kk, alv 0% siten, että minimivuokra yrittäjää kohden on 100 e/kk
- keittiö/kahvilatila 4,75 e/m²/kk, alv 0%
- varastotilat 3,50 e/m², alv 0%
sekä asettaa salivuokrien nettotavoitteeksi 400,00 e/kk

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti

TEKLA 22.10.2024 § 104
489/00.01.01/2022

Kunnan elinvoimapalvelut on kilpailuttanut Nuijantalon vapaana olevien liiketilojen vuokrauksen.

Tekninen lautakunta on päättänyt kokouksessaan 19.12.2022 Nuijantalon vuokratasot eri tiloista. Asunnon vuokratasoinnosta on tämän jälkeen tehty erilliset päätökset.

Hallintosäännön mukaan tekninen lautakunta päättää kiinteistöjen, alueiden ja toimitilojen vuokralle antamisen periaatteista ja vuokrasta.

Vuokrauksen tavoitteena on kattaa mahdollisimman pitkälle kiinteistön kiinteät kustannukset. On kuitenkin tärkeää, että Nuijantalon kaltaisen kokonaisuuden osalta olisi mahdollista tarkastella vuokratasoa myös kokonaistaloudellisuuden ja tarkoituksenmukaisuuden näkökulmasta.

Toiminnanharjoittajan ja kiinteistön omistajan edustajan kanssa neuvottelut tilojen käytöstä ja vuokratasosta on oltava sujuvaa, jotta kokonaisarviointi on mahdollista tehdä ja tiloille saadaan hyvät käyttöasteet.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 28§ ja 33§

Valmistelija Tekninen johtaja Harri Apell
sp. harri.apell@palkane.fi puh. 0504420131

Esitys Tekninen johtaja Harri Apell

Lautakunta päättää delegoida vuokran määrittelyn Nuijantalon liike-, keittiö-, varasto- ja salitilojen osalta vuokrapäätöksen tekniselle johtajalle. Vuokran määrityksessä on huomioitava riittävä taso, jolla käyttötalouden kuluja saadaan katettua sekä vuokralaisten tasa-arvoinen kohtelu.

Päätös Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.