

TEKLA 18.08.2026 § 81
275/10.00.02/2026

Keskinäinen Kiinteistö Oy Kukkianhelmen (Luopioinen, ns. OP:n entinen kiinteistö) liikehuoneisto on tällä hetkellä tyhjiään. Kunta hallitsee huoneistoa omistamiensa osakkeiden nojalla. Yhtiö perii liikehuoneistosta kaksinkertaista vastiketta, ja kunnalle aiheutuu kohteesta kuluja yhteensä 672,89 €/kk (yhtiövastike 643,20 € ja lainavastike 29,59 €). Huoneistosta ei tällä hetkellä saada vuokratuloa.

Kohdetta on pyritty saamaan käyttöön toistuvasti. Huoneisto on ollut kiinteistönvälityksessä ja tarjottu myytäväksi ainakin kahdesti tuloksetta; korkein saatu tarjous on ollut 350 €. Rakennuksen ikä ja korkea yhtiövastike ovat heikentäneet kohteen kysyntää.

Yksityinen yrittäjä on ilmoittanut kiinnostuksensa huoneiston vuokraamiseen yritystoimintaa varten. Vuokralaisen arvion mukaan tila synnyttäisi kylälle vähintään yhden uuden työpaikan. Teknisen johtajan arvion mukaan koko yhtiövastikkeen kattavaa vuokraa kohteesta ei ole saatavissa.

Vuokran markkinaehtoisuus ja valtiontuki. Kunnan omaisuuden vuokraamista arvioidaan valtiontukisääntöjen (SEUT 107 artikla) ja markkinaehtoisuuden näkökulmasta. Kohteen saavutettavissa oleva markkinavuokrataso on selvitetty saattamalla kohde avoimesti markkinoille: huoneisto on ollut kiinteistönvälityksessä ja toistuvasti tarjolla ilman, että noin 350 €/kk ylittävää kysyntää on ilmennyt. Tähän nähden 300–350 €/kk vastaa kohteen todellista, markkinoilla osoitettua vuokratasoa, eikä tällä tasolla tehtävään määräaikaiseen vuokraukseen sisälly kiellettyä valtiontukea. Myös yksityinen omistaja hyväksyisi vastaavassa tilanteessa täyttää vastiketta alemman vuokran välttääkseen tyhjistä, vaikeasti vuokrattavasta kohteesta aiheutuvat täydet ylläpitokulut (markkinataloustoimijaperiaate). Kuntalain 130 §:n markkinaehtoisuusolettama koskee muodollisesti vähintään 10 vuoden vuokrasopimuksia eikä sellaisenaan sovellu nyt kyseessä olevaan 12 kuukauden sopimukseen, mutta sen taustalla oleva avoimen markkinoille saattamisen periaate tukee arviota. Siltä osin kuin vuokrataso katsottaisiin alle markkinatason, mahdollinen tukielementti jäisi vähämerkitykselliseksi (de minimis, komission asetus (EU) 2023/2831); tällöin vuokralaiselta pyydetään de minimis -ilmoitus ennen sopimuksen allekirjoittamista.

Yhdenvertaisuus. Yrittäjien yhdenvertainen kohtelu edellyttää, että kunnan omaisuutta vuokrataan avoimin ja tasapuolisin perustein (hallintolaki 6 §). Kohde on ollut avoimesti markkinoilla, joten mahdollisuus sen vuokraamiseen on ollut yleinen. Täyttää vastiketta alempaa vuokraa käytetään vain tilanteessa, jossa kohteen myynti tai vuokraus täydellä hinnalla on osoittautunut mahdottomaksi, ja vuokraus tehdään määräaikaaisena, jolloin vältetään pysyvän, muihin yrittäjiin nähden epätasapuolisen kilpailuedun syntyminen.

Määräaikaisuus ja vuokran tarkistus. Vuokrasopimus tehdään määräaikaisena 12 kuukauden ajaksi, minkä jälkeen vuokrataso arvioidaan uudelleen ennen mahdollista jatkamista.

Taloudelliset vaikutukset. Vaihtoehtona vuokraukselle on huoneiston pitäminen tyhjiään, jolloin kunta vastaa täysimääräisistä kuluista (672,89 €/kk) ilman tuloa. Vuokraus alentaa kunnalle kohteesta aiheutuvaa nettomenoa.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 26 §

Valmistelija

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

Esitys

Tekninen johtaja Harri Apell

Tekninen lautakunta päättää:

1. vuokrata Keskinäinen Kiinteistö Oy Kukkianhelmen liikehuoneiston Valontalolle yritystoimintaa varten, perustettavan yrityksen nimiin;
2. vahvistaa vuokran suuruuden kokouksessa, määräaikaisena 12 kuukauden ajaksi alkaen 1.10.2026. Vuokrataso arvioidaan uudelleen 3 kk ennen määräajan päättymistä;
3. että vuokrasopimus laaditaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) mukaisena; sekä
4. valtuuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan vuokrasopimuksen ja sopimaan sen tarkemmista ehdoista.

Päätös

Tekninen lautakunta hyväksyi esityksen mukaisen 12 kk vuokrasopimuksen ja päätti liikehuoneiston vuokraksi 300,00 €/kk. Lisäksi lautakunta edellytti, että liikehuoneisto pyritään myymään vuokrakauden päätyttyä.