275/10.00.02/2026

Liikehuoneiston vuokraaminen – Keskinäinen Kiinteistö Oy Kukkianhelmi, Luopioinen

Selostus

Tekninen lautakunta päätti 15.9.2026 § 92 hyväksyä liikehuoneiston aikaisempaa vuokraamista koskeneen oikaisuvaatimuksen, kumota teknisen lautakunnan 18.8.2026 § 81 tekemän päätöksen sekä palauttaa asian valmisteltavaksi siten, että liikehuoneisto saatetaan avoimesti ja tasapuolisesti vuokrattavaksi ja kohteen markkinaehtoinen vuokrataso sekä vuokrauksen taloudelliset vaikutukset selvitetään ennen uuden päätöksen tekemistä.

Samalla tekninen lautakunta valtuutti teknisen johtajan valmistelemaan liiketilan vuokraamisen markkinaehtoisen kilpailutuksen ja päättämään liikehuoneiston vuokraamisesta.

Liikehuoneistosta järjestettiin tämän mukaisesti avoin vuokrahaku. Vuokra-aika on 12 kuukautta ja vähimmäisvuokraksi asetettiin 300 euroa kuukaudessa (alv 0 %). Hakuilmoituksen mukaan hakija sai tarjota myös vähimmäisvuokraa korkeampaa vuokraa.

Hakuilmoituksessa ilmoitettiin, että vuokralainen valitaan kokonaisharkinnan perusteella. Arvioinnissa ilmoitettiin voitavan huomioida muun muassa:

- toiminnan toteuttamiskelpoisuus
- toiminnan soveltuvuus liiketilaan
- vaikutukset Luopioisten palveluihin ja elinvoimaan
- tilan aktiivinen käyttö sekä
- tarjottu vuokra.

Määräaikaan mennessä saapui kaksi hakemusta, Juha Rantti perustettavan yhtiön lukuun sekä Kirsi Lahti / LUO style.

Hakemusten vertailu

Juha Rantti on esittänyt liiketilaan antiikki- ja vintage-tuotteiden osto-, myynti- ja vuokraustoimintaa. Hakemuksen mukaan toiminta on valtakunnallista ja toimintaa tukee verkossa tapahtuva markkinointi ja kaupankäynti. Toiminnan käynnistymisajankohdaksi on ilmoitettu 1.11.2026. Hakemuksen mukaan samana ajankohtana aloittaa uusi työntekijä. Tarjottu vuokra on 300 euroa kuukaudessa.

Kirsi Lahti / LUO style on esittänyt tilaan kauneus-, hyvinvointi- ja parturi-kampaamopalveluita. Hakemuksessa on lisäksi kuvattu toiminnan laajentamista ja tilan hyödyntämistä myös muiden palveluntuottajien toiminnassa. Toiminnan arvioiduksi käynnistymisajankohdaksi on ilmoitettu noin kuukausi

vuokrasopimuksen tekemisestä. Tarjottu vuokra on 350 euroa kuukaudessa.

Molempien hakemusten mukaisen toiminnan arvioidaan soveltuvan liiketilaan. Molemmissa hakemuksissa on myös esitetty sellaisia toimintaan liittyviä seikkoja, joilla voidaan arvioida olevan myönteisiä vaikutuksia Luopioisten palveluihin ja elinvoimaan. Hakemusten perusteella tilan aktiivisen käytön osalta ei ole todettavissa sellaista olennaista eroa, jolle olisi perusteltua antaa valinnassa ratkaisevaa painoarvoa.

Kirsi Lahti / LUO stylen tarjoama vuokra on 50 euroa kuukaudessa korkeampi kuin Juha Rantti / perustettavan yhtiön tarjoama vuokra. Vuokraero merkitsee 12 kuukauden vuokrakaudella yhteensä 600 euroa suurempaa vuokratuloa kunnalle.

Kokonaisharkinta ja perustelut

Hakemuksia on arvioitu tasapuolisesti vuokraushakuilmoituksessa ennalta ilmoitettujen arviointiperusteiden mukaisesti.

Kirsi Lahti / LUO stylen korkeampi vuokratarjous puoltaa tämän hakemuksen valintaa ja se on otettu arvioinnissa huomioon. Hakuilmoituksen mukaan vuokralaisen valinta ei kuitenkaan perustu yksinomaan korkeimpaan tarjottuun vuokraan, vaan useista ennalta ilmoitetuista arviointiperusteista muodostuvaan kokonaisharkintaan.

Kokonaisharkinnassa Juha Rantti / perustettavan yhtiön hakemuksen vahvuuksina pidetään erityisesti toiminnan toteuttamiskelpoisuutta ja hakemuksessa esitettyä konkreettista käynnistymisajankohtaa. Toiminnan on ilmoitettu käynnistyvän 1.11.2026 ja uuden työntekijän aloittavan samana ajankohtana. Hakemuksessa esitetyn toiminnan arvioidaan lisäksi tukevan Luopioisten elinvoimaa.

Kirsi Lahti / LUO stylen suunnittelemalla toiminnalla arvioidaan niin ikään olevan myönteisiä vaikutuksia Luopioisten palvelutarjontaan ja elinvoimaan. Hakemuksessa esitetty korkeampi vuokra sekä suunnitelmat toiminnan laajentamisesta ja tilan hyödyntämisestä myös muiden palveluntuottajien toimintaan on huomioitu hakemusta puoltavina tekijöinä.

Kokonaisarvioinnissa Juha Rantti / perustettavan yhtiön hakemus arvioidaan kuitenkin vuokraushakuilmoituksessa asetettujen arviointiperusteiden kannalta kokonaisuutena tarkoituksenmukaisimmaksi. Ratkaisussa annetaan erityistä painoarvoa toiminnan toteuttamiskelpoisuudelle, täsmällisesti ilmoitetulle ja nopealle käynnistymiselle sekä hakemuksessa

ilmoitetulle uuden työntekijän aloittamiselle ja näiden vaikutukselle Luopioisten elinvoimaan.

Kirsi Lahti / LUO stylen korkeammasta vuokratarjouksesta kunnalle muodostuva 600 euron lisätulo koko 12 kuukauden vuokrakaudella on huomioitu taloudellisessa vertailussa. Vuokraeroa ei kuitenkaan kokonaisharkinnassa pidetä niin merkittävänä, että sille olisi perusteltua antaa suurempi painoarvo kuin edellä mainituille toiminnan toteuttamiskelpoisuutta ja elinvoimavaikutuksia koskeville seikoille.

Toimivallan peruste Hallintosääntö 26 §

Päätös Päätän valita Keskinäinen Kiinteistö Oy Kukkianhelmen liikehuoneiston 6 vuokralaiseksi Juha Rantti / perustettavan yhtiön 12 kuukauden määräajaksi tarjotulla 300 euron kuukausivuokralla (alv 0 %).

Vuokrasuhteen muut ehdot määräytyvät vuokraushakuilmoituksen ja tehtävän vuokrasopimuksen mukaisesti.

Päätös perustuu edellä esitettyyn hakemusten kokonaisharkintaan ja vuokraushakuilmoituksessa ennalta ilmoitettuihin arviointiperusteisiin.

Allekirjoitus Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Pälkäneen kunnan asiahallinnanjärjestelmässä 16.10.2026. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Harri Apell
Tekninen johtaja

Pöytäkirjan nähtäväpito Pälkäneen kunnan yleisessä tietoverkossa 16.10.2026.

Jakelu

Oikaisuvaatimusohje

Oikaisuvaatimusviranomainen
Pälkäneen Tekninen lautakunta / Kirjaamo
Keskustie 1, 36600 Pälkäne

275/10.00.02/2026

palkane@palkane.fi
asiakaspalvelu avoinna to-pe klo 9–15.

Oikaisuvaatimusaika
Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana.

Oikaisuvaatimusosoitus
Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) tai kunnan jäsen. Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava. Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä. Oikaisuvaatimuskirjelmän oheen on liitettävä pöytäkirjanote tiedoksianto- ja saantitodistuksineen.