

Kaupungin arvo- ja imagerakennuksien vuokrien määrittely

kaympltk 11.09.2025 § 70

1097/02.07.00/2025

Päätös

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi lautakunnan päättäneen palauttaa asian valmisteluun vastaehdotuksen mukaisesti.

Kokouksen kulku:

Jäsen Väli-Torala esitti jäsen Anttosen kannattamana, että asia palautetaan valmisteluun. Evästyksenä palautukselle oli, että vuokralaisten kanssa tulee käydä keskusteluja mm, vastuunjaosta ja vuokrasopimuksen kestosta. Voidaanko vuokraa muuttaa kesken sopimuskauden? Onko vuokra tasapuolinen?

Puheenjohtaja totesi, että asiasta käydyn keskustelun kuluessa on tehty kannatettu ehdotus palauttaa asia valmisteluun, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että tarvittava äänestys toimitetaan CloudMeetingillä. Äänestyksessä ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät Jaa ja ne, jotka kannattavat Väli-Toralan tekemää esitystä palauttaa asia valmisteluun äänestävät Ei. Äänestysmenettelyehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin

0 Jaa-ääntä

9 Ei-ääntä (Ahvenainen varajäsen, Anttonen, Jaakkola, Järvinen, Lahti, Lindfelt, Saittakari, Väli-Torala, Lehmusvuori)

Puheenjohtaja totesi teknisen lautakunnan äänin 0 vastaan 9 hyväksyneen yksimielisesti vastaesityksen asian palauttamisesta valmisteluun.

Äänestysluettelo on pöytäkirjan liitteenä.

Esittelijä

kaupunkiympäristöjohtaja Houhala, Keijo

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

1. pitää vuokrat ennallaan seuraavissa kohteissa:

- Sport café
- Torikahvila
- Kylpylärannan sauna ja kiosk
- Satamakahvila tyyrpuuri
- Perhepuiston kesäkahvila,

2. muuttaa Kauppakatu 6, Helin Republic-ravintolan vuokran perusteen bruttovuokrasta nettovuokraksi, jolloin vuosivuokran määrä on 26 000,00 euroa 1.10.2025 alkaen,

3. tarkistaa Harjupaviljongin vuokraa nykyisestä siten, että uusi

vuokra on 2 900,00 euroa vuodessa 1.1.2026 alkaen,

4. tarkistaa Siltasaaren vuokraa nykyisestä siten, että uusi vuokra on 590,00 euroa kuukaudessa (7 080 euroa vuodessa) 1.1.2026 alkaen ja

5. että muutetut vuokrien vuosittaiset tarkistukset sidotaan elinkustannusindeksiin ja vuokrasopimuksien päivitykset tekee palvelusopimuksen mukaisesti Heinolan Tilapalvelut Oy.

Toimivalta

Hallintosääntö 23.3§

Valmistelija

kiinteistöpäällikkö Jari Kuosa, p. 044 797 6859,
etunimi.sukunimi@heinola.fi

Valmistelu

Heinolan kaupunki on arvioittanut vuokralla olevien kahvioiden ja ravintoloiden markkinavuokratasot Retta Managementilla. Siltasaaren vuokranmääritys tehtiin vuonna 2024 ja kesällä 2025 on lisäksi arvioitu 6 kahvilarakennusta ja yksi ravintola. Arviokirjat ovat liitteenä.

Arvion kohteet ovat:

- Siltasaari
- Kauppakatu 6 (Helin Republic ravintola)
- Satamakahvila Tyyrpuuri
- Kylpylänrannan sauna ja kioski
- Torikahvila (Kahden Muijan Kahvila)
- Harjupaviljonki
- Perhepuiston kesäkahvila
- Jäähallin Sport Cafe

Arvion tavoitteena on ollut selvittää markkinavuokrien tason lisäksi vuokranmäärityksen perusteiden yhdenvertaisuus ja vuokralaisten tasapuolinen kohtelu.

Nykytilanteessa vuokralaisten vastuut vaihtelevat: osassa kohteista vuokralaiset vastaavat myös hoitokuluista ja lämmityksestä (Siltasaari, Harjupaviljonki ja Kauppakatu 6), kun taas muissa kohteissa nämä kulut sisältyvät vuokraan. Lisäksi joissakin kohteissa vuokralaiset ovat tehneet merkittäviä kunnostuksia vuokraamiinsa tiloihin omalla kustannuksellaan. Tämä vaihtelu vaikuttaa arvioon vuokrien oikeudenmukaisuudesta, vuokrasopimusten kestosta ja korostaa tarvetta tarkastella vuokrauskäytäntöjä johdonmukaisemmin.

Kaupungin vuokraamien kohteiden nykyiset vuokrat perustuvat lähes kaikissa tapauksissa kilpailutuksiin. Osa näistä kilpailutuksista on kuitenkin tehty yli kymmenen vuotta sitten, minkä vuoksi vuokratasojen ajantasaisuus ja markkinaehtaisuus eivät kaikilta osin vastaa nykyistä tilannetta.

Vuokralaisten vaihtuvuus on ollut vähäistä, ja muutokset ovat johtuneet pääasiassa liiketoimintakaupoista. Tämä kertoo

sopimusten vakaudesta, mutta samalla vuokrasopimusten uudistumistahti on ollut hidas.

Lähtökohtana on, että tilat pysyvät käytössä ja vuokrat määräytyvät sekä markkinaperusteisesti että toiminnan luonteeseen – esimerkiksi sesonkiluonteisuuteen – soveltuvalla tavalla, samalla toteuttaen kaupungin strategisia tavoitteita. Kaupungin edun mukaista onkin varmistaa, että vuokrakohteille löytyy sellaisia käyttötarkoituksia ja toimijoita, jotka vahvistavat kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa sekä varmistavat mm. rakennusten säilymisen kunnossa.

Samalla tilojen asianmukainen ylläpito, kannustaa yrittäjyyteen sekä monipuolistaa kaupunkilaisten palveluita. Erityisen tärkeää on mahdollistaa myös kulttuuri- ja matkailukohteiden kytkeytyminen yrittäjävetoiseen toimintaan, mikä vahvistaa Heinolan elin- ja vetovoimaa sekä tuo kohteita esille niin kuntalaisille kuin paikkakunnalla vieraileville.

Tiedoksianto

virallinen ote

vuokrakohteiden yrittäjät