

Kaupungin arvo- ja imagorakennuksien vuokrien määrittely

kaympltk 12.02.2026 § 9

1097/02.07.00/2025

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	kaupunkiympäristöjohtaja Houhala, Keijo
Päätösehdotus	Kaupunkiympäristölautakunta päättää, että kaupungin arvo- ja imagorakennusten vuokrasopimuksissa noudatetaan jatkossa yhtenäisiä vuokranmääräytymisen periaatteita, vastuunjakoa ja sopimusehtoja, joita sovelletaan uusissa vuokrasopimuksissa nykyisten sopimusten päättyessä. Vuokranmääräytyminen perustuu markkinaehtoiseen arviointiin, vuokraohteiden käyttöluonteeseen, vuokralaisen vastuulle jääviin kustannuksiin sekä vuokralaisten tekemiin investointeihin. Vuokraa voidaan muuttaa kesken sopimuskauden vuokrasopimuksessa sovittujen tarkistusehtojen perusteella tai osapuolten erillisellä sopimuksella, ja uusien sopimusten valmistelussa käytetään liitteenä olevia vuokrasopimus- ja vastuunjakotaulukkomalleja.
Toimivalta	Hallintosäätö 23.3 §
Valmistelija	kaupunkiympäristöjohtaja Keijo Houhala, p. 050 091 8597 ja elinkeinopäällikkö Netta Malin, p. 044 797 6229 sekä Heinolan Tilapalvelut Oy: kiinteistöpäällikkö Jari Kuosa, p. 044 797 6859 ja toimitusjohtaja Ville Jäntti, p. 044 797 5690 sähköpostit etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Kaupunkiympäristölautakunta palautti 11.9.2025 (§ 70) kaupungin arvo- ja imagorakennusten vuokrien määrittelyä koskevan asian uudelleen valmisteltavaksi, koska aiempi valmistelu ei riittävällä tavalla vastannut lautakunnan edellyttämiin kysymyksiin vuokranmääräytymisen perusteista, vuokralaisten kuulemisesta, vuokrien tasapuolisuudesta ja markkinaehtoisuudesta sekä sopimusoikeudellisesta kestävydestä, erityisesti vuokran muuttamisesta kesken sopimuskauden. Palautus ei tarkoittanut vuokrien tarkistamisen torjumista, vaan valmistelun täydentämistä siten, että päätöksenteko perustuu selkeisiin, yhtenäisiin ja oikeudellisesti kestäviin periaatteisiin, joissa huomioidaan kohteiden erilaisuus ja vuokralaisten tekemät investoinnit. Kaupungin arvo- ja imagorakennuksia koskevat vuokrasopimukset ovat syntyneet eri ajankohtina ja erilaisin ehdoin. Sopimuskannassa on merkittäviä eroja vuokramalleissa, vastuunjaossa, sopimusten kestossa sekä vuokrien ajantasaisuudessa ja markkinaehtoisuudessa. Osa sopimuksista perustuu yli kymmenen

vuotta vanhoihin kilpailutuksiin. Puolueettoman arvioijan laatimat markkinavuokra-arviot vuosilta 2024 ja 2025 osoittavat, että vuokrataso poikkeaa useissa kohteissa arvioidusta markkinatasosta, vaikka vertailukelpoisten kohteiden vähäisyys heikentää arvioiden tarkkuutta. Lisäksi vuokralaiset ovat useissa kohteissa tehneet merkittäviä omakustanteisia investointeja, joiden huomioiminen ei ole ollut yhdenmukaista.

Arvo-, imago- ja kulttuurihistoriallisten kohteiden vuokrauksessa huomioidaan kaupungin strategiset tavoitteet, kuten elinvoiman, matkailun ja näkyvyyden edistäminen, osana kohteen käyttöluonteeseen arviointia. Strategiset tavoitteet eivät syrjäytä vuokran markkinaehtoisuuden vaatimusta.

Jatkovalmistelussa on tarkennettu vuokrausehtoja sekä vuokralaisen ja vuokranantajan välistä vastuunjakoa. Lähtökohtana on, ettei voimassa oleviin vuokrasopimuksiin tehdä yksipuolisia muutoksia. Vuokran muuttaminen kesken sopimuskauden on mahdollista ainoastaan vuokrasopimukseen sisältyvän tarkistusehdon perusteella tai osapuolten erillisellä sopimuksella.

Vuokranmääräytymisen periaatteina ovat markkinaehtoisuus, vuokralaisten tasapuolinen kohtelu ja kohteiden erilaisuuden huomioiminen. Vuokran määräyksessä otetaan huomioon rakennuksen sijainti ja käyttötarkoitus, sesonkiluonteisuus, vuokralaisen vastuulle jäävät hoito- ja käyttökustannukset sekä vuokralaisten tekemät investoinnit. Vuokralaiselle annetaan tieto investointien huomioimisen periaatteista uuden sopimuskauden valmisteluvaiheessa. Markkinaehtoisuus arvioidaan lähtökohtaisesti ulkopuolisen asiantuntijan laatiman arvion perusteella silloin, kun kilpailutus ei ole tarkoituksenmukainen. Vuokrasopimuksiin sisällytetään elinkustannusindeksiin perustuva tarkistusmekanismi, ja muut muutokset edellyttävät aina erillistä sopimista tai viime kädessä sopimusten irtisanomista.

Valmisteluvaiheessa käytiin keskustelut vuokralaisten kanssa 27.1.2026. Keskusteluissa käsiteltiin vuokrien määräytymistä, vastuunjakoa, sopimusten kestoa ja investointeja. Vuokralaisten näkemykset korostivat ennakoitavuutta ja selkeitä sopimusehtoja, ja nämä on huomioitu vuokrasopimusmallin ja vastuunjakotaulukon valmistelussa.

Vuokrien tasapuolisuutta on arvioitu vertaamalla vuokratasoja ja sopimusehtoja kohteiden käyttöluonteeseen, vuokralaisen vastuusiin ja markkinavuokra-arvioihin. Nykyiset erot vuokramalleissa ja vastuunjaossa heikentävät vertailtavuutta, minkä vuoksi periaatteet ja vastuunjako yhtenäistetään uusien sopimusten yhteydessä.

Yhtenäistettyjä vuokrausperiaatteita sovelletaan, kun voimassa oleva vuokrasopimus päättyy ja tehdään uusi sopimus. Tämä turvaa sopimusten oikeudellisen kestävyys ja vuokralaisten ennakoitavuuden. Tätä varten on laadittu mallivuokrasopimus ja päivitetty vastuunjakotaulukko.

Vuokralaisten tekemien investointien huomioiminen perustuu tapauskohtaiseen arviointiin. Vuokralaisella ei silti ole oikeutta tehdä vuokrakohteeseen omaehtoisia muutoksia ilman vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista lupaa. Investointeja voidaan erillisen harkinnan perusteella huomioida vuokranmäärityksessä tai sopimuksen kestoa arvioitaessa uuden sopimuksen yhteydessä. Luvattomat muutokset eivät sido kaupunkia, eikä niistä voi aiheutua kaupungille vastuuta. Lähtökohtana on, että vuokrakohde palautetaan vuokrasuhteen päättyessä alkuperäisessä kunnossa tavanomainen kuluminen huomioiden, ellei toisin ole kirjallisesti sovittu. Näillä periaatteilla ehkäistään perusteettoman taloudellisen edun tai yritystuen syntyminen ja turvataan vuokralaisten tasapuolinen kohtelu.

Tämän periaatepäätöksen mukainen yksittäistä vuokrakohdetta koskeva vuokrausratkaisu (arvo-, imago- ja kulttuurihistoriallisten kohteiden vuokrauksessa) tehdään erillisellä viranhaltijapäätöksellä ennen vuokrasopimuksen tekemistä. Viranhaltijapäätöksessä arvioidaan ja perustellaan tapauskohtaisesti vuokran markkinaehtoisuus, kilpailuttamisen tarve (esim. erityisluonne, rajallinen kysyntä, jatkuvuus) tai siitä poikkeamisen perusteet, vuokralaisen tekemien investointien huomioiminen sekä ratkaisun tasapuolisuus suhteessa muihin vastaaviin kohteisiin. Viranhaltijapäätös toimii perustana Heinolan Tilapalvelut Oy:n laatimalle vuokrasopimukselle. Yhtiö ei voi poiketa päätöksessä määritellyistä periaatteista ilman uutta viranhaltijaratkaisua.

Uudelleen valmisteltu esitys koskee vuokranmääräytymisen periaatteita ja menettelyä, ei yksittäisten kohteiden vuokrien määrittämistä. Yksittäisiä vuokrasopimuksia koskevat päätökset tehdään erillisinä tapauskohtaisina ratkaisuinä näiden periaatteiden mukaisesti, voimassa olevien sopimusten ja markkinaehtoisten arvioiden perusteella.

Heinolan Tilapalvelut Oy raportoi tilinpäätösten yhteydessä kaupungin tilojen vuokrauksesta sekä arvo- ja imagorakennusten vuokrauksen keskeisistä tunnusluvista ja periaatteista poikkeavista ratkaisuksista (esim. poikkeava sopimuskausi, vastuunjako, vuokran tarkistusehdot tai kilpailuttamisesta poikkeaminen), minkä perusteella arvioidaan tarvittaessa vuokrausperiaatteiden toimivuutta ja niiden yhtenäistä soveltamista.

Yritysvaikutusten arviointi

Päätöksellä on pääosin myönteisiä yritysvaikutuksia. Yhtenäiset ja ennakoitavat vuokranmääräytymisen periaatteet sekä selkeä vastuunjako parantavat vuokralaisten toimintaympäristön ennakoitavuutta ja tukevat yritysten pitkäjänteistä toiminnan ja investointien suunnittelua. Se, että voimassa oleviin vuokrasopimuksiin ei tehdä yksipuolisia muutoksia kesken sopimuskauden, vahvistaa yritysten luottamusta kaupungin vuokrauskäytäntöihin ja vähentää liiketoimintaan liittyviä riskejä.

Periaatteiden soveltaminen vasta uusien vuokrasopimusten yhteydessä ehkäisee äkillisiä muutoksia yritysten kustannusrakenteeseen ja mahdollistaa hallitun siirtymän yhtenäisiin vuokrausperiaatteisiin. Vuokrien markkinaehtoisuuden arviointi ulkopuolisen asiantuntijan laatimien arvioiden perusteella tukee yritysten tasapuolista kohtelua eikä vääristä kilpailuasetelmaa tai yritysten keskinäistä yhdenvertaisuutta.

Päätös ei sisällä yrityksille kohdistuvia suoria taloudellisia tukia eikä muodosta valtiontukisääntelyn näkökulmasta kiellettyä yritystukea. Selkeät linjaukset vuokralaisen investointien vastuista, luvattomien muutosten kieltämisestä sekä tilojen palauttamisesta vuokrasuhteen päättyessä ehkäisevät perusteettoman taloudellisen edun syntymistä ja varmistavat, että vuokraus perustuu avoimiin ja tasapuolisiin periaatteisiin.

Yritysvaikutusten arviointi on tehty osana päätösvalmistelua laadullisena ennakkoarviointina, ottaen huomioon päätöksen vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin sekä lyhyellä että pitkällä aikavälillä.

Esityslistan liitteenä on

- Vuokralla olevien kahvila- ja ravintolakohteiden arviokirjat
- Äänestystiedot Kaupungin arvo- ja imagorakennuksien vuokrien määrittely
- Vastuunjakotaulukko luonnos
- Vuokrasopimusmalli luonnos
- Yrittäjätapaamisen palaute 27.1.2026

Tiedoksianto

virallinen ote

vuokrakohteiden yrittäjät
Heinolan Tilapalvelut Oy

kaympltk 11.09.2025 § 70

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 Tyypuuri
- 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.

