

**Kahvila- ja ravintolakohteiden vuokrien tarkistaminen ja
vuokranmääräytymisperusteiden täsmentäminen**

kaympltk 12.02.2026 § 10

1097/02.07.00/2025

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	kaupunkiympäristöjohtaja Houhala, Keijo
Päätösehdotus	Kaupunkiympäristölautakunta päättää: 1. pitää vuokrat ennallaan seuraavissa kohteissa: Sport Café, Torikahvila, Kylpylärannan sauna ja kioski, Satamakahvila Tyyrpuuri, Harjupaviljonki sekä Perhepuiston kesäkahvila, 2. muuttaa Kauppakatu 6:ssa sijaitsevan Helin Republic -ravintolan vuokran siten, että vuosivuokra on 26 000 euroa 1.3.2026 alkaen sekä 3. lisäksi, että muutettujen vuokrien vuosittaiset tarkistukset sidotaan elinkustannusindeksiin ja vuokrasopimusten päivitykset toteuttaa palvelusopimuksen mukaisesti Heinolan Tilapalvelut Oy.
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	Heinolan kaupunki on arvioittanut vuokralla olevien kahvila- ja ravintolakohteiden markkinavuokratasot ulkopuolisella asiantuntijalla (Retta Management Oy). Siltasaaren osalta markkinavuokra-arvio on laadittu vuonna 2024, ja kesällä 2025 on lisäksi arvioitu kuusi kahvilakohdetta ja yksi ravintolakohde. Arviokirjat ovat liitteenä. Arvioinnin kohteena ovat olleet seuraavat kaupungin omistamat kohteet: Siltasaari (ratkaistu 12/2025), Kauppakatu 6 (Helin Republic -ravintola), Satamakahvila Tyyrpuuri, Kylpylärannan sauna ja kioski, Torikahvila (Kahden Muijan Kahvila), Harjupaviljonki, Perhepuiston kesäkahvila ja Jäähallin Sport Café. Arvioinnin tavoitteena on ollut selvittää markkinavuokrien taso ja arvioida vuokran määräytymisperusteiden yhdenvertaisuutta ja vuokralaisten tasapuolista kohtelua. Nykyisissä sopimuksissa vuokralaisten vastuut vaihtelevat merkittävästi. Osassa kohteista vuokralaiset vastaavat hoito- ja käyttökuluista sekä lämmityksestä, kun taas osassa nämä

kustannukset sisältyvät vuokraan. Lisäksi useissa kohteissa vuokralaiset ovat tehneet merkittäviä omia investointeja rakennuksiin ja tiloihin. Vastuunjaon ja investointien vaihtelu vaikuttaa vuokrien vertailtavuuteen ja edellyttää vuokran määräytymisessä tapauskohtaista kokonaisharkintaa.

Kaupungin vuokraamien kohteiden nykyiset vuokratasot perustuvat pääosin kilpailutuksiin, joista osa on toteutettu yli kymmenen vuotta sitten. Vuokratasojen ajantasaisuutta ja markkinaehtoisuutta on tästä syystä ollut perusteltua arvioida uudelleen. Vuokralaisten vaihtuvuus on ollut vähäistä, ja muutokset vuokralaisissa ovat liittyneet pääosin liiketoimintakauppoihin, mikä osoittaa vuokrasopimusten vakautta ja sitä, että sopimuskannan uudistumistahti on ollut hidas.

Valmistelun lähtökohtana on ollut, että kohteet pysyvät käytössä ja vuokrat määräytyvät markkinaehtoisesti toiminnan luonne, kuten sesonkiluonteisuus, huomioon ottaen. Samalla on huomioitu kaupungin strategiset tavoitteet elinvoiman, matkailun ja vetovoiman vahvistamisesta sekä rakennusten säilymisestä tarkoituksenmukaisessa käytössä. Kohdekohtaisessa tarkastelussa on todettu, että osassa kohteista nykyinen vuokrataso vastaa kokonaisuutena markkinaehtoista tasoa, kun huomioidaan vuokralaisen vastuut, tehdyt investoinnit ja toiminnan luonne. Näissä kohteissa vuokrien pitäminen ennallaan tukee toiminnan jatkuvuutta ja yritystoiminnan ennakoitavuutta.

Osassa kohteista vuokratasoa tai vuokran määräytymisperustetta on perusteltua tarkistaa. Kauppakatu 6:ssa sijaitsevan Helin Republic -ravintolan osalta vuokra ei ole muodostunut tarjouskilpailun perusteella, ja tehdyn markkina-arvion mukaan se on määritetty merkittävästi korkeammaksi, kuin markkinaehtoinen vuokra. Kaupungin omistamien, kaupungin oman toiminnan ulkopuolelle vuokrattujen kiinteistöjen vuokranmääräytymisperusteiden mukaan vuokran määrän tulee perustua arvioituun markkinavuokraan tai avoimeen kilpailutukseen.

Vuokrasopimusten päivittämisen yhteydessä vuokrien vuosittaiset tarkistukset sidotaan elinkustannusindeksiin, mikä lisää vuokrasuhteiden ennakoitavuutta ja yhdenmukaisuutta. Vuokrasopimusten päivittämisestä vastaa Heinolan Tilapalvelut Oy kaupungin ja yhtiön välisen palvelusopimuksen mukaisesti. Kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt arvo-, imago- ja kulttuurihistoriallisten rakennusten vuokranmääräytymistä koskevat uudistetut periaatteet, joiden mukaisesti vuokranmääräytyminen perustuu markkinaehtoiseen arviointiin, kohteen käyttöluonteeseen, vuokralaisen vastuulle jääviin kustannuksiin sekä vuokralaisten tekemiin investointeihin. Voimassa oleviin vuokrasopimuksiin ei tehdä yksipuolisia muutoksia kesken sopimuskauden, vaan vuokrien tarkistaminen toteutetaan hallitusti ja oikeudellisesti kestäväällä tavalla.

Esitetyt vuokratkatsut edistävät vuokralaisten tasapuolista kohtelua ja turvaavat sopimusoikeudellisen kestävyuden sekä tukevat

kaupungin elinvoimaa, palvelutarjontaa ja matkailullista vetovoimaa ilman, että syntyy perusteetonta taloudellista etua tai valtiontukisääntelyn vastaista yritystukea. Ratkaisujen vaikutuksia yritysten toimintaedellytyksiin on arvioitu osana valmistelua, ja niiden katsotaan tukevan yritystoiminnan ennakoitavuutta ja jatkuvuutta ilman, että kilpailu vääristyy.

Vuokrausratkaisut on valmisteltu siten, että ne eivät johda äkillisiin tai kohtuuttomiin muutoksiin vuokralaisten toimintaedellytyksissä. Valtaosassa kohteista vuokrat pidetään ennallaan, ja niissä kohteissa, joissa vuokraa tarkistetaan tai vuokran määräytymisperustetta muutetaan, ratkaisut perustuvat ulkopuolisiin markkina-arvioihin ja toteutetaan ennakoitavasti. Ratkaisuissa on huomioitu vuokralaisten vastuunjako, toiminnan sesonkiluonteisuus sekä vuokralaisten tekemät investoinnit, eikä päätöksillä synny perusteetonta taloudellista etua tai kilpailua vääristäviä vaikutuksia. Kokonaisuutena vuokrausratkaisut tukevat yritystoiminnan jatkuvuutta, kaupungin elinvoimaa ja kohteiden pysymistä aktiivisessa käytössä kaupungin pitkän aikavälin edun mukaisesti.

Esityslistan liitteenä on:

Vuokralla olevien kahvila- ja ravintolakohteiden arviokirjat

Tiedoksianto

virallinen ote

vuokralaiset
Heinolan Tilapalvelut Oy