

Kangaskosken kiinteistön vuokraaminen NytRatkes tmi/ Anne Revolle

Kh 27.09.2021 § 183
171/10.03.02.02/2021

Valmistelija

Harri Anttila, kunnanjohtaja
p. 0400 559 034, harri.anttila@rautjarvi.fi

Rautjärven kunta on hakenut Kangaskosken kiinteistölle vuokraajaa kesästä 2018 alkaen. Kunnanhallitus päätyi tarjoamaan vuokrausta 1,5 vuoden kokeilujaksolla, jossa vuokraaja sitoutuisi maksamaan kiinteistön käyttöön liittyvät ylläpitokulut. Laajalla avoimella hakukierroksella ei löytynyt halukkaita vuokraajia.

Kunnalle tyhjän kiinteistön välttämättömät ylläpitokulut olivat keskimäärin 9.000,00 euroa vuodessa. Vuokralaisen houkuttelemiseksi kunta investoi suoran sähkölämmityksen OptiWatti ohjaukseen, jonka alensi merkittävästi sähkönkulutusta (n. 40 %) ja siten kuluriskiä.

Syksyllä 2019 esitettiin kiinnostusta kiinteistön vuokraamiseen. Kahden kiinnostuneen vuokraajan kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen. Anne Repo/ Tmi NytRatkes teki kokeilujaksoehtojen mukaisen esityksen toiminnan aloittamisesta ja kunnanhallitus ja kunnanhallitus hyväksyi 16.12.2019 Kangaskosken kiinteistön vuokrauksen määräajaksi 1.3.2020 – 31.8.2021 Tmi NytRatkes/ Anne Revolle kokeilujaksona.

Kiinteistön vuokrauksesta on 24.1.2020 tehty Rautjärven kunnan ja Tmi Nyt Ratkes/ Anne Repo välinen määräaikainen vuokrasopimus ajalle 1.3.2020 – 31.8.2021, johon liittyy optio etuoikeudesta vuokrasopimukseen 1.9.2021 lukien sekä vuokrasopimuksen ehdot pääpiirteittäin, jossa tulee ottaa huomioon myös vuokralaisen näkemys vuokrauksen kannattavuudesta ja kiinteistön jatkokehittämisestä.

Vuokrausehtojen tulee täyttää EU:n valtioneuvoston ehdot, joka tarkoittaa, että vuokra on määriteltävä niin, että kunta ei vuokranantajana subventoi yritystoimintaa. Muutoin Rautjärven kunnan on varmistettava käypä markkinavuokrataso kilpailuttamalla vuokraus, jonka jälkeen vuokralainen voi käyttää etuoikeuttaan.

Kiinteistön jatkovuokrauksesta on käyty neuvottelu 8.9.2021, jonka muistio on oheisena.

Anne Repo on ilmoittanut halunsa tehdä kiinteistön vuokrauksesta määräaikaisen 5 vuoden vuokrasopimuksen, joka antaisi mahdollisuuden liiketoiminnan kehittämiseen. Kunnan kannalta määräaikainen vuokrasopimuskausi antaisi myös toiminnallista ja taloudellista varmuutta, joka voidaan ottaa huomioon myös vuokratasoa alentavana tekijänä.

Kokeilujaksolla ei ole koronaepidemian takia saatu varmaa kuvaa toiminnan liikevaihtopotentialista. Toiminta on kuitenkin pysynyt kannattavana, koska kunta ei ole perinyt vuokraa kokeilujaksolta.

Kokeilujakson vuokrasopimuksessa on määritelty vuokramääräytymisperusteita, joiden katsottiin täyttävän EU:n valtioneuvoston ehtoja.

- (Pääoma)vuokran määrä on vähintään 12.000 euroa vuodessa ja enintään kiinteistön tasearvo 1.1.2021 jaettuna 20:llä lisättyä 3 %

korolla laskettuna tasearvosta. Vuokraan lisätään voimassa oleva arvonlisävero.

- Vuokralainen vastaa sopimuksen mukaisista kiinteistön ylläpitokuluista.

Vuokrassa tulee ottaa huomioon vuokranantajan vastuulle jäävät ylläpitokulut. Lisäksi on mahdollista ottaa huomioon vuokralaisen kiinteistölle tekemiä kunnostustoimenpiteitä, jotka jäävät vuokranantajan hyväksi vuokrauksen päättyessä.

Neuvottelussa kuitenkin todettiin, että tasearvosta laskettavaan vuokraan lisätään vuoden 2021 aikana toteutetut kehittämisinvestoinnit majoitushuoneitten pienentämiseen ja keittolaitteiden uusimiseen sekä kunnan vastuulle jääviä ylläpitokuluja.

Edellä mainitut tekijät huomioon ottaen on valtiontukisääntelyn ehtojen mukaisesti vuokraksi laskettu toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella 16.800,00 euroa vuodessa. Viiden vuoden määräaikaisessa sopimuksen osalta vuokra olisi 14.500 euroa vuodessa, jos vuokralainen ottaa vastuun vesi- ja jätevesijärjestelmän huollosta sekä sitoutuu sopimusluonnoksen mukaisten tarpeellisten ylläpitokorjausten toteuttamiseen jokiteatterin ja saunan osalta.

Oheisena olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti vuokrasopimus olisi määräaikainen 31.8.2026 saakka ja sopimus jatkuisi toistaiseksi voimassa olevana, jos sopimusta ei irtisanottaisi päättymään 6 kuukauden irtisanomisajalla.

Kiinteistölle tarvittavat kiinteiden rakenteiden ylläpitokorjaukset jäävät kunnan vastuulle, jotka rahoitetaan kiinteistön poistoilla. Toiminnan kehittämiseen liittyvistä muutostöistä ja uudisrakentamisesta vaikutuksista vuokran korottamiseen sovittaisiin erikseen. Lähtöoletuksena uusinvestointien vaikutuksesta vuokratason on vähintään 1/20 investoinnin arvosta 3 % korko sijoitetulle pääomalle vuodessa, mutta kustannusten huomioimisesta vuokrassa tai muista järjestelyistä tulee aina sopia ennen investointia.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Anttila Harri

Päätösehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy Kangaskosken kiinteistön vuokraamisen Tmi NytRatkes/ Anne Revolle määräaikaisella viiden (5) vuoden vuokrasopimuksella, vuokrasopimus luonnoksen mukaisin ehdoin.

Kunnanjohtajalle annetaan valtuudet allekirjoittaa kunnanhallituksen linjausten mukainen vuokrasopimus.

Päätös

Hyväksyttiin sillä lisäyksellä, että vuosittain tarkistetaan kiinteistön tilan yhdessä vuokralaisen kanssa.