KH 18.11.2024 § 263

Lempäälän kunnan omistamien tilojen ulosvuokrausperiaatteiden päivitys
3743/02.07.00/2017
KHAL 21.01.2019 § 16

Lempäälän kunnan omistamien tilojen ulosvuokrausperiaatteet on hyväksytty kunnanhallituksessa 18.4.2017 § 113. Tavoitteena vuokrausperiaatteissa on, että kiinteistöjen käyttökustannukset kohdistetaan mahdollisimman oikeudenmukaisesti eri käyttäjätahoille ja samantyyppisten tilojen vuokrausehdot yhdenmukaistettiin. Lisäksi vuoden 2017 periaatteiden mukaan lähtökohdaksi tuli, että kaikkien tilojen käytöstä peritään vuokraa.

Vuonna 2018 yhteisövaliokunnan teemana oli Kunnan tilojen monipuolinen käyttö yhdistystoiminnan mahdollistajana. Valiokunta kävi aktiivista vuoropuhelua yhdistysten kanssa kunnan tilojen käytöstä ja tapaamisista nousi selkeä tarve kehittää yhteistyötä yhdistysten kanssa, jotta kunnan omistamat tilat saataisiin monipuolisempaan käyttöön. Lempäälän kunnan ulosvuokrausperiaatteita esitetään päivitettäväksi siten, että ne mahdollistaa kunnan tilojen ilmaisen käytön yhdistyksille, mikäli yhdistys toteuttaa lasten ja nuorten harrastustakuuta tai ikäihmisten aktiviteetteja. Ilmaisen tilan käyttö edellyttää kunnan kanssa tehtävää kumppanuussopimusta #Kyllä yhdistyksille ja järjestöille.

Lempäälän kunnan ulosvuokrausperiaatteet

Pääperiaatteena vuokrauksessa on, että vuokralaisen maksama vuokra kattaa tilojen ylläpidon, kunnossapidon ja pääoman sekä hallinnon aiheutumat kulut kokonaisuudessaan.

<u>Yksittäisten asuinrakennusten vuokraus</u>

Vuokra sisältää hallintokulut, pääomakulut, verot ja kunnossapito-osuuden. Vuokraan vaikuttaa tilojen kunto ja varustelu. Osa rakennuksista on tullut maanhankinnan yhteydessä ja rakennukset halutaan toistaiseksi pitää käytössä.
Vuokralainen vastaa itse kiinteistön käyttökuluista
- lämpö
- sähkö
- vesi ja jätevesi
- oman irtaimistonsa vakuutukset
- siivous ja pihan hoito

<u>Muiden yksittäisten rakennusten vuokraus</u>

Vuokra vaihtelee käyttötarkoituksen mukaan. Osalla rakennuksista on myös muita arvoja (museoarvot, suojelu, sijainti jne). Vuokrausperiaatteena on, että vuokralainen maksaa itse lämmön, veden, jäteveden, sähkön ja oman toimintansa vakuutukset. Kunnan perimä vuokra kattaa muut tiloihin kohdistuvat käyttö- ja pääomakulut. Poikkeuksena voidaan kustannuksissa ottaa huomioon museoarvot.

<u>Yksittäiset ulosvuokratut huoneistot</u>

Huoneiston vastike ja muut vuokratilaan kohdistuvat kulut sisällytetään vuokraan. Mikäli kulutuksia ei pystytä erikseen mittaamaan arvioidaan vuokratilan käyttökulut neliöiden suhteessa koko rakennuksen kulutuksiin.

Lisäksi vuokran suuruuteen vaikuttaa huoneiston ikä, varustus, kunto, sijainti ja käyttötarkoitus.

Mikäli rakennuksen tai huoneiston vuokralaiselle täytyy tehdä vuokranmaksusta maksumuistutus ja maksuvaroitus vuoden aikana enemmän kuin 2 kertaa, voidaan vuokrasopimus irtisanoa kunnan puolelta.

Yksittäiset ulosvuokratut tilat

Tuntivuokrattavien tilojen osalta periaatteena on, että vuokran tulee kattaa tilan kulut. Vuokran tulee kattaa tilojen pääsääntöisestä (eli poissulkien yöaika) käyttöajasta suhteellinen kulujen osuus vuokra-ajalta.

Poikkeukset yllä oleviin pääsääntöihin

Vuokrahinnoista voidaan poiketa korkeintaan 80 %, mikäli vuokrausta tehdään seuraavilla perusteilla:
- terveyttä ja hyvinvointia edistävä liikunta
- terveyttä ja hyvinvointia edistävä kulttuuritoiminta

Vuokrahinnoista voidaan poiketa korkeintaan 50 %, mikäli vuokrausta tehdään seuraavilla perusteilla:
- yleishyödyllisen yhdistyksen yleishyödylliseen toimintaan
- henkilöstöalennus

Vuokrahinnoista voidaan poiketa, mikäli kunnan kanssa solmitaan kumppanuussopimus #Kyllä yhdistyksille ja järjestöille, joka toteuttaa Lasten ja nuorten harrastustakuuta (esimerkiksi koulun jälkeiset kerhot) tai ikäihmisten aktiviteetteja (esimerkiksi harrastepiiri) avoimen toiminnan kautta. Sopimuksen kautta tiloja voidaan antaa yhdistysten käyttöön ilmaiseksi.

Lisätiedot: yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa p. 050 3839 608

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus päättää 1. hyväksyä selostusosan mukaiset päivitetyt Lempäälän kunnan omistamien tilojen ulosvuokrausperiaatteet. 2. antaa valtuudet palvelualuejohtajille hyväksyä #Kyllä yhdistyksille ja järjestöille -sopimukset oman palvelualueensa toimintojensa osalta.

Käsittely

Keskustelun kuluessa esittelijä muutti esittelytekstin viimeisen kappaleen ensimmäistä lausetta seuraavasti: "Vuokrahinnoista voidaan poiketa, mikäli kunnan kanssa solmitaan kumppanuussopimus #Kyllä yhdistyksille ja järjestöille, joka toteuttaa yleishyödyllistä ja yhteisölle tärkeää harrastustoimintaa mm. lasten ja nuorten harrastustakuuta (esimerkiksi koulun jälkeiset kerhot) tai ikäihmisten aktiviteetteja (esimerkiksi harrastepiiri) avoimen toiminnan kautta."

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että sivistysjohtaja Nina Lehtinen saapui kokoukseen ennen tämän pykälän käsittelyä klo 17.45.

Lempäälän kunnan omistamien tilojen ulosvuokrausperiaatteet on päivitetty kunnanhallituksessa viimeksi 21.1.2019 ja silloin on mahdollistettu yhdistysten ja järjestöjen #kyllä-sopimukset, joilla kunnan tilojen normaaleista vuokrauskäytännöistä voidaan poiketa. Poikkeuskäytäntö on rajoitettu yleishyödylliseen ja yhteisölle tärkeään harrastustoimintaan.

Lempäälän kunnanvaltuusto päätti 31.10.2018, että Lempäälän kunta liittyy Hinku-verkostoon eli Hiilineutraali kunnat -hankkeeseen. Samalla Lempäälä sitoutuu Hinku-tavoitteisiin eli vähentämään kasvihuonepäästöjään 80%:lla vuoden 2007 päästöistä vuoteen 2030 mennessä.

Materiaalien kierrätyksellä edistetään Lempäälän kunnan Hinku-tavoitteita ja sen vuoksi on tarkoituksenmukaista laajentaa #kyllä-sopimuksia myös koko kuntaa palvelevaan kierrätystoimintaan.

Lempäälän kunnan ulosvuokrausperiaatteet

Pääperiaatteena vuokrauksessa on, että vuokralaisen maksama vuokra kattaa tilojen ylläpidon, kunnossapidon ja pääoman sekä hallinnon aiheutumat kulut kokonaisuudessaan.

Yksittäisten asuinrakennusten vuokraus

Vuokra sisältää hallintokulut, pääomakulut, verot ja kunnossapito-osuuden. Vuokraan vaikuttaa tilojen kunto ja varustelu. Osa rakennuksista on tullut maanhankinnan yhteydessä ja rakennukset halutaan toistaiseksi pitää käytössä.

Vuokralainen vastaa itse kiinteistön käyttökuluista
- lämpö
- sähkö
- vesi ja jätevesi
- oman irtaimistonsa vakuutukset
- siivous ja pihan hoito

Muiden yksittäisten rakennusten vuokraus

Vuokra vaihtelee käyttötarkoituksen mukaan. Osalla rakennuksista on myös muita arvoja (museoarvot, suojelu, sijainti jne). Vuokrausperiaatteena on, että vuokralainen maksaa itse lämmön, veden, jäteveden, sähkön ja oman toimintansa vakuutukset. Kunnan perimä vuokra kattaa muut tiloihin kohdistuvat käyttö- ja pääomakulut. Poikkeuksena voidaan kustannuksissa ottaa huomioon museoarvot.

Yksittäiset ulosvuokratut huoneistot

Huoneiston vastike ja muut vuokratilaan kohdistuvat kulut sisällytetään vuokraan. Mikäli kulutuksia ei pystytä erikseen mittaamaan arvioidaan vuokratilan käyttökulut neliöiden suhteessa koko rakennuksen kulutuksiin. Lisäksi vuokran suuruuteen vaikuttaa huoneiston ikä, varustus, kunto, sijainti ja käyttötarkoitus

Mikäli rakennuksen tai huoneiston vuokralaiselle täytyy tehdä vuokranmaksusta maksumuistutus ja maksuvaroitus vuoden aikana enemmän kuin 2 kertaa, voidaan vuokrasopimus irtisanoa kunnan puolelta.

Yksittäiset ulosvuokratut tilat

Tuntivuokrattavien tilojen osalta periaatteena on, että vuokran tulee kattaa tilan kulut. Vuokran tulee kattaa tilojen pääsääntöisestä (eli poissulkien yöaika) käyttöajasta suhteellinen kulujen osuus vuokra-ajalta.

Poikkeukset yllä oleviin pääsääntöihin

Vuokrahinnoista voidaan poiketa korkeintaan 80 %, mikäli vuokrausta tehdään seuraavilla perusteilla:
- terveyttä ja hyvinvointia edistävä liikunta
- terveyttä ja hyvinvointia edistävä kulttuuritoiminta

Vuokrahinnoista voidaan poiketa korkeintaan 50 %, mikäli vuokrausta tehdään seuraavilla perusteilla:
- yleishyödyllisen yhdistyksen yleishyödylliseen toimintaan
- henkilöstöalennus

Vuokrahinnoista voidaan poiketa, mikäli kunnan kanssa solmitaan kumppanuussopimus #Kyllä yhdistyksille ja järjestöille, joka toteuttaa koko kuntaa koskevaa kierrätystoimintaa tai yleishyödyllistä ja yhteisölle tärkeää harrastustoimintaa, mm. lasten ja nuorten harrastustakuuta (esimerkiksi koulun jälkeiset kerhot) tai ikäihmisten aktiviteetteja (esimerkiksi harrastepiiri) avoimen toiminnan kautta. Sopimuksen kautta tiloja voidaan antaa yhdistysten käyttöön ilmaiseksi.

Lisätietoja: yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa p. 050 3839 608

Kunnanjohtajan ehdotus **Kunnanhallitus** päättää

1. hyväksyä selostusosan mukaiset päivitetyt Lempäälän kunnan omistamien tilojen ulosvuokrausperiaatteet.
2. antaa valtuudet palvelualueen ja prosessien johtajille hyväksyä #Kyllä yhdistyksille ja järjestöille -sopimukset oman palvelualueensa tai prosessinsa toimintojensa osalta.

Käsittely

Keskustelun kuluessa Kari Virtanen teki seuraavan muutosehdotuksen: Kunnanhallitus päättää jättää asian pöydälle siihen asti, kun neuvottelut Lempäälän - Vesilahden Työttömät ry:n kanssa jatkuvat toimitilojen (LeVeTeks, Varikko, Kierrätyspuoti) ja muun toiminnan osalta ovat ratkenneet.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Kari Virtasen muutosehdotus oli rauennut kannattamattomana. Puheenjohtaja totesi, että päätösehdotus oli tullut kunnanhallituksen päätökseksi.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kokouksessa pidettiin tauko klo 15.24-16.08. Tauon päätyttyä puheenjohtaja totesi läsnäolijat kuten etusivulta ilmenee ja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Kari Virtanen jätti asiassa seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen: "Kunnanhallituksen tekemä päätös koskee ainoastaan tilavuokrausta.

Julkisuudessa olleen tiedon mukaan Lempäälän-Vesilahden Työttömät ry:n edustajat ja kunnan viranhaltijat neuvottelevat LeVeTeks-toiminnan jatkosta koska Lempäälän kunta on irtisanonut nykyiset Naperonpolku neljässä sijaitsevan toimitilan vuokrasopimuksen.

Tekemälläni muutosehdotuksella halusin neuvottelijoille tasapuoliset neuvotteluasemat, enkä sitä jossa kunnan neuvottelijat voivat vedota kunnanhallituksen tekemään päätökseen ja samalla painostaa työttömien yhdistyksen neuvottelijat sellaiseen ratkaisuun jossa riskinä on se että yhdistyksen järjestämät eri kierrätystoiminnan muodot vaarantuu tai loppuu kokonaan.

Edellä mainittu olisi haitta Lempäälän kunnan maineelle Hinku-kuntana ja sen tavoitteille kierrätystoiminnan järjestämisessä sekä työttömien yhdistyksen järjestämän kuntouttavan työtoiminnan jatkumiselle Lempäälässä."

Tiedoksi

tekninen isännöitsijä, rakennuttajapäällikkö, yhdyskuntajohtaja

Kasvatus- ja opetuslautakunta 08.10.2024 § 93

Valmistelija rakennuttajapäällikkö Ulla Palo-oja, isännöitsijä Karita Hovilainen

Lempäälän kunnan omistamien tilojen ulosvuokrausperiaatteet on päivitetty kunnanhallituksessa viimeksi 17.2.2020, jolloin #kyllä-sopimukset laajennettiin koskemaan myös koko kuntaa palvelevaan kierrätystoimintaan.

Lempäälän kunnanvaltuusto on hyväksynyt 8.4.2024 kunnan sopeutusohjelman vuosille 2024–2026 talouden tasapainottamiseksi. Päätettyjen sopeutustoimien vaikutukset kunnan käyttötalouteen tulee olla todennettavissa viimeistään 2026 talousarvion yhteydessä. Yksi päätetyistä toimenpiteistä on vuokrien korottaminen kunnan vuokrausperiaatteita päivittämällä, millä pyritään saamaan lisätuloja 10 000 euroa vuodessa.

Lempäälän kunnan ulosvuokrausperiaatteet

Sopeutusohjelman esityksen mukaisesti vuokranmuodostumisessa on huomioitava tarkemmin vuokrakohteiden kunnossapito- ja hallinnon kulut. Vuokran muodostumisen laskennassa huomioidaan;

- kunnossapidon kulut, lisäämällä 10-30 % ylläpidosta aiheutuvien kulujen päälle. Kunnossapidosta muodostuva lisäkulu riippuu kohteen kunnossapidon tarpeista, kohteet jotka säilytetään, vaativat enemmän kunnossapitoa ja kohteet, joista luovutaan, vaativat vähemmän kunnossapitoa
- hallinnon kulut, lisäämällä yksittäisten tilavuokrien laskuun laskutuslisä 10 euroa / lasku.

- että, vuokralaisten liiketoimintaa tukevat korjaus- ja muutostyöt kuuluvat täysimääräisesti vuokralaisen maksettaviksi, kunnossapitokulut eivät kata näitä,

Lisäksi yksittäisten vuokrattavien tilojen vuokrahinnoista aiemmin päätettyjä alennusprosentteja lasketaan maltillisesti.

Mikäli havaitaan olemassa olevissa vuokrasopimuksessa merkittäviä ristiriitaisuuksia näihin periaatteisiin nähden, on kunnalla mahdollista irtisanoa sopimukset ja neuvotella ehdoista uudelleen.

Pääperiaatteena vuokrauksessa on, että vuokralaisen maksama vuokra kattaa tilojen ylläpidon, kunnossapidon ja pääoman sekä hallinnon aiheutumat kulut kokonaisuudessaan.

Yksittäisten asuinrakennusten vuokraus

Vuokra sisältää hallintokulut, pääomakulut, verot ja kunnossapito-osuuden. Vuokraan vaikuttaa tilojen kunto ja varustelu. Osa rakennuksista on tullut maanhankinnan yhteydessä ja rakennukset halutaan toistaiseksi pitää käytössä.

Vuokralainen vastaa itse kiinteistön käyttökuluista
- lämpö
- sähkö
- vesi ja jätevesi
- oman irtaimistonsa vakuutukset
- siivous ja pihan hoito

Muiden yksittäisten rakennusten vuokraus

Vuokra vaihtelee käyttötarkoituksen mukaan. Osalla rakennuksista on myös muita arvoja (museoarvot, suojelu, sijainti jne). Vuokrausperiaatteena on, että vuokralainen maksaa itse lämmön, veden, jäteveden, sähkön ja oman toimintansa vakuutukset. Kunnan perimä vuokra kattaa muut tiloihin kohdistuvat käyttö- ja pääomakulut. Poikkeuksena voidaan kustannuksissa ottaa huomioon museoarvot.

Yksittäiset ulosvuokratut huoneistot

Huoneiston vastike ja muut vuokratilaan kohdistuvat kulut sisällytetään vuokraan. Mikäli kulutuksia ei pystytä erikseen mittaamaan arvioidaan vuokratilan käyttökulut neliöiden suhteessa koko rakennuksen kulutuksiin. Lisäksi vuokran suuruuteen vaikuttaa huoneiston ikä, varustus, kunto, sijainti ja käyttötarkoitus.

Mikäli rakennuksen tai huoneiston vuokralaiselle täytyy tehdä vuokranmaksusta maksumuistutus ja maksuvaroitus vuoden aikana enemmän kuin 2 kertaa, voidaan vuokrasopimus irtisanoa kunnan puolelta.

Yksittäiset ulosvuokratut tilat

Tuntivuokrattavien tilojen osalta periaatteena on, että vuokran tulee kattaa tilan kulut. Vuokran tulee kattaa tilojen pääsääntöisestä (eli poissulkien yöaika) käyttöajasta suhteellinen kulujen osuus vuokra-ajalta.

Poikkeukset yllä oleviin pääsääntöihin

Vuokrahinnoista voidaan poiketa korkeintaan **60 %,** mikäli vuokrausta tehdään seuraavilla perusteilla:
- terveyttä ja hyvinvointia edistävä liikunta
- terveyttä ja hyvinvointia edistävä kulttuuritoiminta

Vuokrahinnoista voidaan poiketa korkeintaan **40 %**, mikäli vuokrausta tehdään seuraavilla perusteilla:
- yleishyödyllisen yhdistyksen yleishyödylliseen toimintaan
- henkilöstöalennus

Vuokrahinnoista voidaan poiketa, mikäli kunnan kanssa solmitaan kumppanuussopimus #Kyllä yhdistyksille ja järjestöille, joka toteuttaa koko kuntaa koskevaa kierrätystoimintaa tai yleishyödyllistä ja yhteisölle tärkeää harrastustoimintaa, mm. lasten ja nuorten harrastustakuuta (esimerkiksi koulun jälkeiset kerhot) tai ikäihmisten aktiviteetteja (esimerkiksi harrastepiiri) avoimen toiminnan kautta. Sopimuksen kautta tiloja voidaan antaa yhdistysten käyttöön ilmaiseksi.

Lisätietoja: yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa p. 050 3839 608

Esittelijä	Sivistysjohtaja
Päätösehdotus	Kasvatus- ja opetuslautakunta merkitsee tiedoksi Lempäälän kunnan ulosvuokrausperiaatteiden päivittämisvalmistelun ja käy osaltaan lähetekeskustelun edellä selostetun pohjalta.
Käsittely	Kasvatus- ja opetuslautakunta kävi lähetekeskeskustelun asiasta. Keskustelun jälkeen lautakunta ei ollut yksimielinen kunnan ulosvuokrausperiaatteiden päivittämisvalmisteluun annettavista kommenteista. Lähetekeskustelussa nousi esille suunnitelma vuokrahintojen alennusprosenttien laskemisesta ja se, että niitä ei tulisi muuttaa. Kasvatus- ja opetuslautakunta oli lähetekeskustelussa yksimielinen siitä, että laskutuslisän kohdalla tulisi olla mahdollista valita esimerkiksi mahdollisuus laskutukseen kerran vuodessa.
Päätös	Kasvatus- ja opetuslautakunta merkitsi tiedoksi Lempäälän kunnan ulosvuokrausperiaatteiden päivittämisvalmistelun ja kävi osaltaan lähetekeskustelun.

Merkittiin pöytäkirjaan, että rakennuttajapäällikkö Ulla Palo-oja saapui kokoukseen klo 17:05 tämän pykälän käsittelyn aikana ja oli asiantuntijana läsnä tämän pykälän käsittelyn ajan.

Merkittiin pöytäkirjaan, että tämän kokouksen § 99 sivistysjohtajan esittelemät ajankohtaiset asiat kohta 1: ”Hakkarin koulun liikuntahallin peruskorjaussuunnitelma” käsiteltiin esityslistan mukaisesti tämän pykälän käsittelyn yhteydessä.

Merkittiin pöytäkirjaan, että rakennuttajapäällikkö Ulla Palo-oja poistui kokouksesta klo 18:31 tämän pykälän päätöksenteon jälkeen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kokouksessa pidettiin tauko klo 18:31 – 18:40 välisenä aikana tämän pykälän päätöksenteon jälkeen.

Otteet Yhdyskuntalautakunta

Tiedoksi Yhdyskuntajohtaja, rakennuttajapäällikkö, isännöitsijä, rehtorit

Yhteisölautakunta 10.10.2024 § 75

Valmistelija rakennuttajapäällikkö Ulla Palo-oja, isännöitsijä Karita Hovilainen

Lempäälän kunnan omistamien tilojen ulosvuokrausperiaatteet on päivitetty kunnanhallituksessa viimeksi 17.2.2020, jolloin #kyllä-sopimukset laajennettiin koskemaan myös koko kuntaa palvelevaan kierrätystoimintaan.

Lempäälän kunnanvaltuusto on hyväksynyt 8.4.2024 kunnan sopeutusohjelman vuosille 2024–2026 talouden tasapainottamiseksi. Päätettyjen sopeutustoimien vaikutukset kunnan käyttötalouteen tulee olla todennettavissa viimeistään 2026 talousarvion yhteydessä. Yksi päätetyistä toimenpiteistä on vuokrien korottaminen kunnan vuokrausperiaatteita päivittämällä, millä pyritään saamaan lisätuloja 10 000 euroa vuodessa.

Lempäälän kunnan ulosvuokrausperiaatteet

Sopeutusohjelman esityksen mukaisesti vuokranmuodostumisessa on huomioitava tarkemmin vuokrakohteiden kunnossapito- ja hallinnon kulut. Vuokran muodostumisen laskennassa huomioidaan;

- kunnossapidon kulut, lisäämällä 10-30 % ylläpidosta aiheutuvien kulujen päälle. Kunnossapidosta muodostuva lisäkulu riippuu kohteen kunnossapidon tarpeista, kohteet jotka säilytetään, vaativat enemmän kunnossapitoa ja kohteet, joista luovutaan, vaativat vähemmän kunnossapitoa
- hallinnon kulut, lisäämällä yksittäisten tilavuokrien laskuun laskutuslisä 10 euroa / lasku.
- että, vuokralaisten liiketoimintaa tukevat korjaus- ja muutostyöt kuuluvat täysimääräisesti vuokralaisen maksettaviksi, kunnossapitokulut eivät kata näitä,

Lisäksi yksittäisten vuokrattavien tilojen vuokrahinnoista aiemmin päätettyjä alennusprosentteja lasketaan maltillisesti.

Mikäli havaitaan olemassa olevissa vuokrasopimuksessa merkittäviä ristiriitaisuuksia näihin periaatteisiin nähden, on kunnalla mahdollista irtisanoa sopimukset ja neuvotella ehdoista uudelleen.

Pääperiaatteena vuokrauksessa on, että vuokralaisen maksama vuokra kattaa tilojen ylläpidon, kunnossapidon ja pääoman sekä hallinnon aiheutumat kulut kokonaisuudessaan.

Yksittäisten asuinrakennusten vuokraus

Vuokra sisältää hallintokulut, pääomakulut, verot ja kunnossapito-osuuden. Vuokraan vaikuttaa tilojen kunto ja varustelu. Osa rakennuksista on tullut maanhankinnan yhteydessä ja rakennukset halutaan toistaiseksi pitää käytössä.

Vuokralainen vastaa itse kiinteistön käyttökuluista
- lämpö
- sähkö
- vesi ja jätevesi
- oman irtaimistonsa vakuutukset
- siivous ja pihan hoito

Muiden yksittäisten rakennusten vuokraus

Vuokra vaihtelee käyttötarkoituksen mukaan. Osalla rakennuksista on myös muita arvoja (museoarvot, suojelu, sijainti jne). Vuokrausperiaatteena on, että vuokralainen maksaa itse lämmön, veden, jäteveden, sähkön ja oman toimintansa vakuutukset. Kunnan perimä vuokra kattaa muut tiloihin kohdistuvat käyttö- ja pääomakulut. Poikkeuksena voidaan kustannuksissa ottaa huomioon museoarvot.

Yksittäiset ulosvuokratut huoneistot

Huoneiston vastike ja muut vuokratilaan kohdistuvat kulut sisällytetään vuokraan. Mikäli kulutuksia ei pystytä erikseen mittaamaan arvioidaan vuokratilan käyttökulut neliöiden suhteessa koko rakennuksen kulutuksiin. Lisäksi vuokran suuruuteen vaikuttaa huoneiston ikä, varustus, kunto, sijainti ja käyttötarkoitus.

Mikäli rakennuksen tai huoneiston vuokralaiselle täytyy tehdä vuokranmaksusta maksumuistutus ja maksuvaroitus vuoden aikana enemmän kuin 2 kertaa, voidaan vuokrasopimus irtisanoa kunnan puolelta.

Yksittäiset ulosvuokratut tilat

Tuntivuokrattavien tilojen osalta periaatteena on, että vuokran tulee kattaa tilan kulut. Vuokran tulee kattaa tilojen pääsääntöisestä (eli poissulkien yöaika) käyttöajasta suhteellinen kulujen osuus vuokra-ajalta.

Poikkeukset yllä oleviin pääsääntöihin

Vuokrahinnoista voidaan poiketa korkeintaan **60 %**, mikäli vuokrausta tehdään seuraavilla perusteilla:
- terveyttä ja hyvinvointia edistävä liikunta
- terveyttä ja hyvinvointia edistävä kulttuuritoiminta

Vuokrahinnoista voidaan poiketa korkeintaan **40 %**, mikäli vuokrausta tehdään seuraavilla perusteilla:
- yleishyödyllisen yhdistyksen yleishyödylliseen toimintaan
- henkilöstöalennus

Vuokrahinnoista voidaan poiketa, mikäli kunnan kanssa solmitaan kumppanuussopimus #Kyllä yhdistyksille ja järjestöille, joka toteuttaa koko kuntaa koskevaa kierrätystoimintaa tai yleishyödyllistä ja yhteisölle tärkeää harrastustoimintaa, mm. lasten ja nuorten harrastustakuuta (esimerkiksi koulun jälkeiset kerhot) tai ikäihmisten aktiviteetteja (esimerkiksi harrastepiiri) avoimen toiminnan kautta. Sopimuksen kautta tiloja voidaan antaa yhdistysten käyttöön ilmaiseksi.

Lisätietoja: yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa p. 050 3839 608

Esittelijä — Yhteisöjohtaja

Päätösehdotus — Yhteisölautakunta merkitsee tiedoksi Lempäälän kunnan ulosvuokrausperiaatteiden päivittämisvalmistelun ja käy osaltaan lähetekeskustelun edellä selostetun pohjalta.

Päätös — Yhteisölautakunta merkitsi tiedoksi Lempäälän kunnan ulosvuokrausperiaatteiden päivittämisvalmistelun ja kävi osaltaan lähetekeskustelun edellä selostetun pohjalta. Yhteisölautakunta kokee, että kuntalaisten terveyttä ja hyvinvointia edistäviin yleishyödyllisiin toimiin kohdistuvat palvelujen hintojen korotukset eivät ole oikeutettuja. Haittavaikutukset voivat olla moninkertaiset verrattuna säästöihin.

Tiedoksi — yhdyskuntajohtaja, rakennuttajapäällikkö, isännöitsijä, yhteisöjohtaja, liikunta- ja nuorisopäälliikkö, palvelukäytävä

Merkittiin pöytäkirjaan, että rakennuttajapäällikkö Ulla Palo-oja oli asiantuntijana läsnä kokouksessa pykälän käsittelyn ajan klo 17:31-18:34. Ulla Palo-oja poistui kokouksesta klo 18:34.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Jarkko Lahtinen saapui kokoukseen klo 17:44 pykälän käsittelyn aikana.

Yhdyskuntalautakunta 12.11.2024 § 162

Valmistelija rakennuttajapäällikkö Ulla Palo-oja

Lempäälän kunnan omistamien tilojen ulosvuokrausperiaatteet on päivitetty kunnanhallituksessa viimeksi 17.2.2020, jolloin #kyllä-sopimukset laajennettiin koskemaan myös koko kuntaa palvelevaan kierrätystoimintaan.

Lempäälän kunnanvaltuusto on hyväksynyt 8.4.2024 kunnan sopeutusohjelman vuosille 2024–2026 talouden tasapainottamiseksi. Päätettyjen sopeutustoimien vaikutukset kunnan käyttötalouteen tulee olla todennettavissa viimeistään 2026 talousarvion yhteydessä. Yksi päätetyistä toimenpiteistä on vuokrien korottaminen kunnan vuokrausperiaatteita päivittämällä, millä pyritään saamaan lisätuloja 10 000 euroa vuodessa.

Lempäälän kunnan ulosvuokrausperiaatteet

Sopeutusohjelman esityksen mukaisesti vuokranmuodostumisessa on huomioitava tarkemmin vuokrakohteiden kunnossapito- ja hallinnon kulut. Vuokran muodostumisen laskennassa huomioidaan;

- kunnossapidon kulut, lisäämällä 10-30 % ylläpidosta aiheutuvien kulujen päälle. Kunnossapidosta muodostuva lisäkulu riippuu kohteen kunnossapidon tarpeista, kohteet jotka säilytetään, vaativat enemmän kunnossapitoa ja kohteet, joista luovutaan, vaativat vähemmän kunnossapitoa,
- hallinnon kulut, lisäämällä yksittäisten tilavuokrien laskuun laskutuslisä 10 euroa / lasku, mikäli siitä tehdään erillinen lasku. Yksittäisen tilan vuokra on mahdollista maksaa vaihtoehtoisesti veloituksetta Lempäälä-talon palvelukäytävällä ja osan tilojen osalta tilavarausjärjestelmän kautta,
- että, vuokralaisten liiketoimintaa tukevat korjaus- ja muutostyöt kuuluvat täysimääräisesti vuokralaisen maksettaviksi, kunnossapitokulut eivät kata näitä

Lisäksi yksittäisten vuokrattavien tilojen vuokrahinnoista aiemmin päätettyjä alennusprosentteja lasketaan maltillisesti.

Mikäli havaitaan olemassa olevissa vuokrasopimuksessa merkittäviä ristiriitaisuuksia näihin periaatteisiin nähden, on kunnalla mahdollista irtisanoa sopimukset ja neuvotella ehdoista uudelleen.

Pääperiaatteena vuokrauksessa on, että vuokralaisen maksama vuokra kattaa tilojen ylläpidon, kunnossapidon ja pääoman sekä hallinnon aiheutumat kulut kokonaisuudessaan.

<u>Yksittäisten asuinrakennusten vuokraus</u>

Vuokra sisältää hallintokulut, pääomakulut, verot ja kunnossapito-osuuden. Vuokraan vaikuttaa tilojen kunto ja varustelu. Osa rakennuksista on tullut maanhankinnan yhteydessä ja rakennukset halutaan toistaiseksi pitää käytössä.

Vuokralainen vastaa itse kiinteistön käyttökuluista
- lämpö
- sähkö
- vesi ja jätevesi
- oman irtaimistonsa vakuutukset
- siivous ja pihan hoito

<u>Muiden yksittäisten rakennusten vuokraus</u>

Vuokra vaihtelee käyttötarkoituksen mukaan. Osalla rakennuksista on myös muita arvoja (museoarvot, suojelu, sijainti jne). Vuokrausperiaatteena on, että vuokralainen maksaa itse lämmön, veden, jäteveden, sähkön ja oman toimintansa vakuutukset. Kunnan perimä vuokra kattaa muut tiloihin kohdistuvat käyttö- ja pääomakulut. Poikkeuksena voidaan kustannuksissa ottaa huomioon museoarvot.

<u>Yksittäiset ulosvuokratut huoneistot</u>

Huoneiston vastike ja muut vuokratilaan kohdistuvat kulut sisällytetään vuokraan. Mikäli kulutuksia ei pystytä erikseen mittaamaan arvioidaan vuokratilan käyttökulut neliöiden suhteessa koko rakennuksen kulutuksiin. Lisäksi vuokran suuruuteen vaikuttaa huoneiston ikä, varustus, kunto,

sijainti ja käyttötarkoitus.

Mikäli rakennuksen tai huoneiston vuokralaiselle täytyy tehdä vuokranmaksusta maksumuistutus ja maksuvaroitus vuoden aikana enemmän kuin 2 kertaa, voidaan vuokrasopimus irtisanoa kunnan puolelta.

Yksittäiset ulosvuokratut tilat

Tuntivuokrattavien tilojen osalta periaatteena on, että vuokran tulee kattaa tilan kulut. Vuokran tulee kattaa tilojen pääsääntöisestä (eli poissulkien yöaika) käyttöajasta suhteellinen kulujen osuus vuokra-ajalta.

Poikkeukset yllä oleviin pääsääntöihin

Vuokrahinnoista voidaan poiketa korkeintaan **60 %**, mikäli vuokrausta tehdään seuraavilla perusteilla:
- terveyttä ja hyvinvointia edistävä liikunta
- terveyttä ja hyvinvointia edistävä kulttuuritoiminta

Vuokrahinnoista voidaan poiketa korkeintaan **40 %**, mikäli vuokrausta tehdään seuraavilla perusteilla:
- yleishyödyllisen yhdistyksen yleishyödylliseen toimintaan
- henkilöstöalennus

Vuokrahinnoista voidaan poiketa, mikäli kunnan kanssa solmitaan kumppanuussopimus #Kyllä yhdistyksille ja järjestöille, joka toteuttaa koko kuntaa koskevaa kierrätystoimintaa tai yleishyödyllistä ja yhteisölle tärkeää harrastustoimintaa, mm. lasten ja nuorten harrastustakuuta (esimerkiksi koulun jälkeiset kerhot) tai ikäihmisten aktiviteetteja (esimerkiksi harrastepiiri) avoimen toiminnan kautta. Sopimuksen kautta tiloja voidaan antaa yhdistysten käyttöön ilmaiseksi.

Ennakkovaikutusten arviointi muutosesityksistä

Kunnossapitokulujen huomioiminen vuokratuloissa mahdollistaa tilojen säännönmukaisen kunnossapidon ja edesauttaa, että tilat pysyvät pidempään käyttökelpoisina. **Kuntastrategian** mukaisesti rakennamme toimivat puitteet, sekä tarjoamme monipuolisia tiloja yrityksille ja yhdistyksille.

Muutoksilla tavoitellaan n. 10 000 euron listätuloa **kunnan talouden** tasapainottamiseksi. Korotukset yksittäisiin tilavuokriin ovat maltillisia.

Muutoksilla ei ole **henkilövaikutuksia**.

Vuokrausperiaatteita noudattamalla saadaan vuokrat **yhdenvertaisiksi**, mikä lisää kaikkien **tasapuolista** kohtelua ja selkeyttää toimintaperiaatteita.

Lisätietoja: yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa p. 050 3839 608

Esittelijä — Yhdyskuntajohtaja

Päätösehdotus — Yhdyskuntalutakunta esittää kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi kunnan ulosvuokrausperiaatteiden päivityksen esityksen mukaisesti.

Päätös — Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että rakennuttajapäällikkö Ulla Palo-oja oli läsnä asiantuntijana tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajan.

Merkittiin pöytäkirjaan, että infrapäällikkö Tiina Pekkala poistui kokouksesta kesken pykälän käsittelyn klo 17.36.

Tiedoksi

Kasvatus- ja opetuslautakunta, yhteisölautakunta, tekininen isännöitsijä, rakennuttajapäällikkö, sivistysjohtaja, yhteisöjohtaja

Kunnanhallitus 18.11.2024 § 263
803/02.07.00/2024

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä kunnan ulosvuokrausperiaatteiden päivityksen esityksen mukaisesti.

Käsittely

Keskustelun kuluessa Kari Virtanen teki seuraavan muutosehdotuksen vuokraushintojen alennusprosentteihin: vuokraushintojen alennusprosentit 80 % ja 50 % pidetään ennallaan.

Keskustelun kuluessa Anita Huhtala ja Tuukka Liuha kannattivat Kari Virtasen muutosehdotusta.

Keskustelun kuluessa Pasi Huhtala teki seuraavan muutosehdotuksen vuokraushintojen alennusprosentteihin: vuokraushintojen alennusprosentit olisivat jatkossa 70 % ja 40 %.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Pasi Huhtalan esitystä ei ollut kannatettu, joten se raukesi kannattamattomana.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty pohjaehdotuksesta poikkeava kannatettu muutosehdotus, joten asiassa tuli äänestää. Puheenjohtaja ehdotti äänestystavaksi nimenhuutoäänestystä siten, että ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat Kari Virtasen muutosehdotusta äänestävät EI. Kunnanhallitus hyväksyi ehdotukset yksimielisesti.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 4 JAA-ääntä (Aspila Riina, Huhtala Pasi, Nurmela Piia, Rajamäki Minna) ja 6 EI-ääntä (Huhtala Anita, Kuisla Johanna, Liuha Tuukka, Niemi Veijo, Päivänen Maria, Virtanen Kari)

Puheenjohtaja totesi, että äänin 4 – 6 Kari Virtasen muutosehdotus on tullut osaksi kunnanhallituksen päätöstä.

Päätös

Kunnanhallitus päätti hyväksyä kunnan ulosvuokrausperiaatteiden päivityksen paitsi, että vuokraushintoja koskevat alennusprosentit (80 % ja 50 %) pidetään ennallaan.

Tiedoksi

Kasvatus- ja opetuslautakunta, yhteisölautakunta, yhdyskuntalautakunta, tekininen isännöitsijä, rakennuttajapäällikkö, sivistysjohtaja, vs. yhteisöjohtaja