Lempäälän kunnan ulosvuokrausperiaatteiden päivittäminen

Yhdyskuntalautakunta 03.11.2026 § 165

Valmistelija: rakennuttajapäällikkö Ulla Palo-oja

Lempäälän kunnan omistamien tilojen ulosvuokrausperiaatteet on päivitetty kunnanhallituksessa viimeksi 18.11.2024. Edellisen päivityksen jälkeen on tullut tarve täsmentää ulosvuokrausperiaatteita kunnan toimiessa markkinoilla, huomioida uuden julkisen alan energiatehokkuussopimuksen (JETS) 2026-2035 velvoitteet sekä tarkentaa vuokrahinnoista poikkeamisen ehtoja.

Esitys ulosvuokrausperiaatteiden päivityksestä on käynyt 20.10.2026 lähetekeskustelussa Kasvatus- ja opetuslautakunnassa sekä Hyvinvointi- ja elinvoimalautakunnassa.

Päivityksessä esitetään maksimialennusprosenttien laskemista kunnanvaltuuston 8.4.2024 hyväksymän sopeutusohjelman mukaisiksi. Suurempi alennusprosenttiluokka lasketaan 80:sta prosentista 60:een prosenttiin ja alempi alennusprosenttiluokka lasketaan 50:stä prosentista 40:ään prosenttiin.

Vuokrahinnoista poikkeamisen ehtoja tarkennetaan. Lasten ja nuorten sekä ikäihmisten terveyttä ja hyvinvointia edistävä liikunta ja kulttuuritoiminta kuuluvat korkeampaan alennusprosenttiluokkaan, aikuiset alempaan alennusprosenttiluokkaan. Pirkan opiston tilavuokrien määrittämisessä noudatetaan ulosvuokrausperiaatteiden kriteerejä.

Muutokset edelliseen **korostetulla fontilla.*

Lempäälän kunnan ulosvuokrausperiaatteet

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

Vuokran muodostamisessa huomioidaan **Lempäälän kunnan toimiminen tilavuokrauksessa markkinoilla** sekä vuokrakohteiden kunnossapito- ja hallinnon kulut;

- **Lempäälän kunta toimii lähtökohtaisesti tilavuokrauksessa kilpailutilanteessa markkinoilla, jolloin vuokratason tulee olla markkinaehtoinen, objektiivisesti perusteltu ja dokumentoitu.**
- 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,

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

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

Kunnan energiatehokkuussopimuksen tavoitteet huomioidaan myös kunnan kiinteistöjen ulosvuokrauksessa. Vuokralaisia kannustetaan energiatehokkaaseen tilojen käyttöön ja energiankulutuksen vähentämiseen.

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

- **Vuokrahuojennuksia markkinaehtoisesta hinnasta voidaan myöntää lähtökohtaisesti vain Lempäälään rekisteröidylle**

yhdistykselle tai seuralle, jonka toiminta kohdistuu pääasiallisesti Lempäälän kunnan asukkaisiin ja edistää kunnan toimialaan kuuluvaa yleishyödyllistä toimintaa.
- **Vuokrasubventiona myönnetty tuki ei saa kohdistua taloudelliseen toimintaan.**
- **Mikäli yleishyödyllinen seura tai yhdistys toimii markkinoilla yleishyödyllisen toiminnan lisäksi, tulee toimijalta edellyttää eriytettyä kirjanpitoa.**
- **De minimis- eli vähämerkityksellisen tuen huomioiminen EU 2023/2831 asetuksen mukaisesti.**

Vuokrahinnoista voidaan poiketa korkeintaan **60** %, mikäli vuokrausta tehdään seuraavilla perusteilla:
- **alle 18-vuotiaiden lasten ja nuorten sekä yli 65-vuotiaiden** terveyttä ja hyvinvointia edistävä liikunta
- **alle 18-vuotiaiden lasten ja nuorten sekä yli 65-vuotiaiden** terveyttä ja hyvinvointia edistävä kulttuuritoiminta

Vuokrahinnoista voidaan poiketa korkeintaan **40** %, mikäli vuokrausta tehdään seuraavilla perusteilla:
- **Aikuisten (18-65 -vuotiaiden) terveyttä ja hyvinvointia edistävä liikunta**
- **Aikuisten (18-65 -vuotiaiden) terveyttä ja hyvinvointia edistävä kulttuuritoiminta**
- yleishyödyllisen yhdistyksen yleishyödylliseen toimintaan
- henkilöstöalennus

Vuokrahinnoista voidaan poiketa, mikäli kunnan kanssa solmitaan **kumppanuussopimus** yhdistyksille tai 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.

<u>Ennakkovaikutustenarviointi muutosesityksistä</u>

- Kuntastrategia:
    - Omistamme vastuullisesti
    - Vahvistamme kestävän talouden
- Talous:
    - Noin 100 000 euron lisätulo vuodessa kunnan talouteen.
    - Korotukset yksittäisiin tilavuokriin ovat maltillisia.

- Henkilövaikutukset:
    - Vuokrahuojennuksia koskevien poikkeusten tarkentaminen selkeyttää ja nopeuttaa tilavuokrausta ja laskutusta.
    - De minimis -tuen ehtojen selvittäminen ja kirjaaminen vaatii henkilöstöresursseja.

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

Liitteet:
- Kunnanhallituksen päätös ulosvuokrausperiaatteiden päivittämisestä 18.11.2024

Oheisaineisto
- Otteet Kasvatus- ja opetuslautakunnan sekä Hyvinvointi- ja elinvoimalautakunnan lähetekeskusteluista 20.10.2026

Toimivalta: esim. Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 21 §:n mukaan toimielin on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätietoja: rakennuttajapäällikkö Ulla Palo-oja, puh. 050 3839 764, sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Esittelijä

Yhdyskuntajohtaja

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta esittää kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi kunnan ulosvuokrausperiaatteiden päivityksen esityksen mukaisesti.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta päätti esittää kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi kunnan ulosvuokrausperiaatteiden päivityksen esityksen mukaisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että rakennuttajapäällikkö Ulla Palo-oja saapui kokoukseen ennen tämän pykälän käsittelyä klo 17.33 ja oli asiantuntijana läsnä tämän pykälän käsittelyn ajan.

Otteet

Kasvatus- ja opetuslautakunta, Hyvinvointi- ja elinvoimalautakunta

Tiedoksi

Isännöitsijä, talouspalvelut, palvelukäytävä

Kunnanhallitus 16.11.2026 § 254
803/02.07.00/2024

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä kunnan ulosvuokrausperiaatteiden päivityksen esityksen mukaisesti.

Käsittely

Keskustelun kuluessa jäsen Kari Virtanen teki seuraavan muutosesityksen:

60 % sijaan muutetaan prosentiksi 80 %. Vuokrahinnoista voidaan poiketa korkeintaan 80% mikäli vuokrausta tehdään seuraavilla perusteilla:
• alle 18-vuotiaiden lasten ja nuorten sekä yli 65-vuotiaiden terveyttä ja hyvinvointia edistävä liikunta.
-alle 18-vuotiaiden lasten ja nuorten sekä yli 65-vuotiaiden terveyttä ja hyvinvointia edistävä kulttuuritoiminta.

Keskustelun kuluessa jäsen Anita Huhtala, jäsen Satu Kosola, jäsen Carita Ojala ja jäsen Elina Elovirta kannattivat Kari Virtasen muutosesitystä. Keskustelun jälkeen puheenjohtaja tiedusteli voidaanko muutosesitys

hyväksyä yksimielisesti. Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti ja puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen kunnanhallituksen päätökseksi.

Päätös

Kunnanhallitus päätti hyväksyä selostusosan mukaiset kunnan ulosvuokrausperiaatteet siten muutettuna, että

Vuokrahinnoista voidaan poiketa korkeintaan **80** %, mikäli vuokrausta tehdään seuraavilla perusteilla:

- **alle 18-vuotiaiden lasten ja nuorten sekä yli 65-vuotiaiden** terveyttä ja hyvinvointia edistävä liikunta

- **alle 18-vuotiaiden lasten ja nuorten sekä yli 65-vuotiaiden** terveyttä ja hyvinvointia edistävä kulttuuritoiminta

Merkittiin pöytäkirjaan, että jäsen Henri Haapajoki ilmoitti esteellisyydestä (osallisuusjäävi, toimii vuokralaisena) ja oli poissa kokouksesta pykälän käsittelyn ajan klo 19.01-19.16.

Otteet

Kasvatus- ja opetuslautakunta, Hyvinvointi- ja elinvoimalautakunta

Tiedoksi

Isännöitsijä, talouspalvelut, palvelukätäytävä