

Toimitila- ja kiinteistötoimikunta

Aika 20.02.2023 klo 17:00 - 18:40

Paikka Riihikosken virastotalo, Yläneentie 11 b, C-rappu 21870 Riihikoski

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 6	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 7	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 8	Valtuustoaloite kunnan omistamien kiinteistöjen vuokrasta	5
§ 9	Kunnan asuinhuoneistojen vuokrat	7
§ 10	Muut asiat	10

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Lahti Vilja	Puheenjohtaja	
	Tuuppa Esko	Varapuheenjohtaja	
	Jaakola-Siimes Hanna	Jäsen	
	Niittymaa Veikko	Jäsen	
	Parkkila Satu	Jäsen	
	Wärri Pentti	Jäsen	
	Joki Mika	Esittelijä	
	Rantanen Tarmo	Asiantuntija	
	Heinonen Jussi	Sihteeri	
	Lindgren Hilikka	Khall pj.	

Allekirjoitukset

	Vilja Lahti puheenjohtaja	Jussi Heinonen pöytäkirjanpitäjä
Käsitellyt asiat	6 - 10	
Pöytäkirjan tarkastus	Pöytyällä 23.2.2023	
	Hanna Jaakola-Siimes pöytäkirjantarkastaja	Veikko Niittymaa pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Kokouksen tarkastettu pöytäkirja julkaistaan yleisessä tietoverkossa osoitteessa www.poytya.fi

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Tokitoim 20.02.2023 § 6

Päätösehdotus Todetaan kokous laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös Todettiin kokous laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Toimitila- ja kiinteistötoimikunta § 7

20.02.2023

Pöytäkirjantarkastajien valinta

Tokitoim 20.02.2023 § 7

Päätösehdotus

Toimikunta valitsee kaksi pöytäkirjan tarkastajaa. Tarkastusvuorossa ovat jäsenet Jaakola-Siimes ja Niittymaa. Pöytäkirjan tarkastus on 23.2.2023. Pöytäkirja tarkastetaan sähköisesti.

Päätös

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin jäsenet Jaakola-Siimes ja Niittymaa. Pöytäkirjantarkastus on 23.2.2023. Pöytäkirja tarkastetaan sähköisesti.

Valtuustoaloite kunnan omistamien kiinteistöjen vuokrasta

Tokitoim 20.02.2023 § 8
255/10.00.02/2022

Keskustan ja KD:n valtuustoryhmä jätti 28.11.2022 kunnanvaltuustolle valtuustoaloitteen kunnan omistamien kiinteistöjen vuokrasta. Kunnanhallitus päätti 12.12.2022 § 282 lähettää aloitteen toimitila- ja kiinteistötoimikunnalle valmisteltavaksi.

Aloitteessa todetaan, että Pöytyän kunnan vajaakäytöllä olevien kiinteistöjen käyttöä tulisi tehostaa sekä luoda kolmannelle sektorille mahdollisuudet käyttää kunnan omistamia kiinteistöjä maksutta tai pientä korvausta vastaan. Lisäksi kunnan ja yhdistysten välisiä vuokrasopimuksia tulisi tarkastaa yleishyödyllisten yhdistysten kunnalle maksamien vuokrien kohtuullistamiseksi.

Voimassa olevassa hallintosäännössä on määräykset toimivallasta päättää kunnan omistamien tilojen käytöstä ja käytöstä perittävistä maksuista.

Hallintosäännön 34 §:n mukaan tekninen lautakunta päättää lautakunnan hallussa olevan kiinteän ja irtaimen omaisuuden tilapäisestä luovuttamisesta. Tekninen lautakunta on päättänyt mm. kunnan vapaa-ajan mökkien vuokrasta. Tekninen johtaja päättää kiinteän omaisuuden (maa- ja vesialueet, rakennukset, kiinteät rakenteet ja laitteet) vuokralle antamisesta ja ottamisesta. Kiinteistöpäällikkö puolestaan päättää liikehuoneistojen ja yritystilojen vuokrauksesta sekä kunnan viraston toimipisteiden kokoustilojen luovuttamisesta ulkopuoliseen käyttöön.

Hallintosäännön 32 §:n mukaan sivistyslautakunta päättää sivistyslautakunnan hallinnassa olevien tilojen käyttöön luovuttamisen perusteiden ja tilojen käytöstä perittävien maksujen vahvistamisesta. Vastaavasti hallintosäännön 33 §:n mukaan yhteisöllisyyslautakunta päättää yhteisöllisyyslautakunnan hallinnassa olevien tilojen käyttöön luovuttamisen perusteista ja tilojen käytöstä perittävistä maksuista.

Sivistyslautakunta ja yhteisöllisyyslautakunta ovat päättäneet niiden hallussa olevien tilojen käytön periaatteista ja perittävistä maksuista viimeksi keväällä 2022. 1.8.2022 voimaan tulleissa periaatteissa todetaan mm., että maksua ei peritä yleishyödyllisten yhdistysten ja vastaavien toimijoiden ei-kaupallisesta toiminnasta tai tilaisuuksista silloin, kun toiminta kohdistuu Pöytyän kunnan alueelle, lukuun ottamatta Liikuntakeskus Kisariihen ja Elisenvaaran oppimiskeskuksen liikuntatiloja. Kisariihen ja Elisenvaaran liikuntatilojen käytöstä peritään yleishyödyllisiksi katsottavilta yhdistyksiltä alennettua tilavuokraa.

Osittain päällekkäisten määräysten johdosta kiinteän omaisuuden vuokralle antamisen ja muun tilapäisen luovuttamisen toimivaltajakoa on syytä tarkastella seuraavan hallintosääntöpäivityksen yhteydessä.

Kunta on solminut vähäisessä määrin pidempiaikaisia toimitilojen vuokrasopimuksia kolmannen sektorin toimijoiden kanssa. Lisäksi yhteistyösopimuksissa on voitu myöntää yhdistyksille oikeus käyttää

kunnan tiloja joko korvauksetta taikka vaihtoehtoisesti käyttömaksusta on sovittu erikseen. Vuokra- tai yhteistyösopimuksissa ei säännönmukaisesti ole alennettu yhteisöltä perittävää vuokraa sillä perusteella, että yhteisö harjoittaa yleishyödyllistä toimintaa, vaan mahdollinen huojennus on arvioitu tapauskohtaisesti tilojen käyttötarkoitus ja vuokraajan tilanne huomioiden.

Vuoden 2023 alusta voimaan tulleessa Pöytän kuntastrategiassa on asetettu tavoitteeksi *yhteisöllisyyden ja kuntalaisten hyvinvoinnin edistäminen* (II.3). Kuntalaisten hyvinvointia edesauttamaan pyrkivien, yleishyödyllistä toimintaa harjoittavien paikallisten yhdistysten toimintaa on kuntastrategiassa asetettu tavoite huomioiden tarkoituksenmukaista jatkossakin tukea perimällä näiltä alennettua vuokraa ja käyttömaksua kunnan tiloista. Alennettua vuokraa ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista periä esimerkiksi vapaa-ajan mökeistä taikka maa-alueista, kuten vuokrapelloista, jotka on tarkoitettu nimenomaan yksityishenkilöiden tai elinkeinonharjoittajien käyttöön.

Vuokrien ja käyttömaksujen asettamisessa tulee ottaa huomioon kuntalain 15 luvun säännökset kunnan toimimisesta markkinoilla. Jos toimitilojen vuokraaminen ei liity lakiin perustuvaan palvelujen antamiseen kunnan asukkaille ja muille, joille kunnan on lain perusteella järjestettävä palveluja, se toimii tilavuokrauksen osalta kilpailutilanteessa markkinoilla. Kuntalain 128 §:n mukaan kunnan on markkinoilla toimiessaan lähtökohtaisesti hinnoiteltava toimintansa markkinaperusteisesti. Kunnan on tuotettava palveluja kuntalaisille esimerkiksi liikuntalain nojalla ja koulujen liikuntasalien antaminen kuntalaisten liikkumista edistävään käyttöön toteuttaa kunnalle asetettua lakiin perustuvaa palveluntarjoamisvelvoitetta. Sen sijaan kunnalla ei ole lakisääteistä velvoitetta antaa kuntalaisten käyttöön esimerkiksi toimisto- tai kokoustilaa, jolloin näiden vuokrien suuruus tulee lähtökohtaisesti määritellä alueella vallitsevan markkinaperusteisen vuokran suuruiseksi.

Päätösehdotus

Toimikunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus:

1. Kehottaa hallintokuntia jatkossakin huomioimaan kuntalaisten hyvinvointia edesauttamaan pyrkivien, yleishyödyllistä toimintaa harjoittavien paikallisten yhdistysten mahdollisuus vuokrata kunnan tiloja lyhyeen käyttöön sekä pidempiaikaisesti muita yhteisöjä, elinkeinonharjoittajia ja yksityishenkilöitä edullisemmin pois lukien kunnan vapaa-ajan mökit ja maa-alueet kuntalain 15 luvun säännökset huomioiden;
2. päättää tarkastella kiinteän omaisuuden vuokralle antamisen ja muun tilapäisen luovuttamisen toimivaltajakoa seuraavan hallintosääntöpäivityksen yhteydessä, ja
3. antaa aloitteen käsittelyn tiedoksi valtuustolle.

Päätös

Toimikunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Toimitila- ja kiinteistötoimikunta § 4

20.01.2023

Toimitila- ja kiinteistötoimikunta § 9

20.02.2023

Kunnan asuinhuoneistojen vuokrat

Tokitoim 20.01.2023 § 4

Pöytyän kunnan toimitila- ja kiinteistöstrategian 2023-28 mukaan asuinhuoneistojen vuokratulojen tulee jatkossa kattaa kiinteistöjen ylläpito- ja korjauskustannukset. Lisäksi vuokrien suuruus tulee määrittellä siten, ettei kunnan rooli aiheuta markkinoiden vääristymistä. Vuokranantajana toimimisen lisäksi tulee kehittää kunnan roolia asuntojen uudistuotannon mahdollistajana, jotta aktiiviselle uudisrakentamiselle on Pöytyällä jatkossakin hyvät edellytykset.

Tilinpäätöstietojen mukaan vuonna 2021 vuokra-asuntokannan ylläpitokustannukset olivat yhteensä 896 378 euroa. Vastaavasti asuntojen laskennallinen vuokratuotto on tällä hetkellä yhteensä 1 083 613,80 euroa. Kunnan vuokratulojen saneerauksiin on investointeina vuosille 22-24 arvioitu tarvittavan yhteensä 300 000 euroa.

Vuoden 2021 kustannustasolla ja nykyisellä korjaustahdilla asuinhuoneistoista saadut vuokratulot näyttäisivät kattavan juuri ja juuri kiinteistöjen ylläpitokustannukset ja pakolliset investoinnit. Nousseiden energian-, tarvike- ja materiaalikustannusten myötä asuinhuoneistovuokraus on kunnalle kuitenkin pitkällä aikavälillä tappiollista nykyisillä vuokrilla.

Selvityksen perusteella nykyisten vuokrien suuruus ei myöskään noudattele alueen yleistä hintatasoa eikä näin ollen kannusta yritysten investointeihin. Pahimmassa tapauksessa kunnan asuinhuoneistojen liian alhainen vuokran taso muodostaa vääristymää koko alueen vuokra-asuntomarkkinoille.

Edellä mainituista syistä kunnan asuinhuoneistojen vuokrien suuruutta tulee tarkastella.

Asuinhuoneistojen vuokria on viimeksi korotettu 1.1.2021 alkaen ja tätä ennen 1.3.2016. Tämän asian oheismateriaalina on listaus kunnan vuokra-asuntojen tämänhetkisistä vuokrista.

Päätösehdotus

Toimikunta käy keskustelun kunnan vuokrahuoneistojen vuokratasosta.

Päätös

Toimikunta kävi keskustelun kunnan vuokrahuoneistojen vuokratasosta.

Tokitoim 20.02.2023 § 9
24/10.03.02.02/2023

Toimikunnan 20.1.2023 käymän keskustelun pohjalta on virkatyönä valmisteltu liitteen mukainen vuokrankorotusehdotus kunnan omistamien vuokrahuoneistojen neliövuokriin.

Toimitila- ja kiinteistötoimikunta § 4

20.01.2023

Toimitila- ja kiinteistötoimikunta § 9

20.02.2023

Kaikkien kunnan vuokrahuoneistojen kuukausivuokria esitetään korotettaviksi 5 % / m² pois lukien Kiinteistö Oy Pöytyän Talonpojanpuiston ja As Oy Riihikosken Keskuspuiston huoneistot, joihin ei esitetä vuokrankorotuksia, koska näiden huoneistojen tämänhetkisten vuokrien katsotaan olevan suhteessa muita kohteita korkeammat.

Päätösehdotus

Toimikunta päättää esittää tekniselle lautakunnalle, että lautakunta hyväksyy 5 % vuokrankorotukset kunnan omistamien huoneistojen kuukausivuokriin / m² 1.6.2023 voimaan tulevina pois lukien Kiinteistö Oy Pöytyän Talonpojanpuiston ja As Oy Riihikosken Keskuspuiston huoneistot liitteen mukaisesti. Lisäksi toimikunta päättää esittää tekniselle lautakunnalle, että lautakunta tarkistaa huoneistojen kuukausivuokria jatkossa vuosittain.

Asian käsittely

Pentti Wärrin esitti Esko Tuupan kannattamana, että toimikunta päättää esittää tekniselle lautakunnalle, että lautakunta hyväksyy 10 % vuokrankorotukset kunnan omistamien huoneistojen kuukausivuokriin / m² 1.6.2023 voimaan tulevina ja että toimikunta päättää esittää tekniselle lautakunnalle, että lautakunta tarkistaa huoneistojen kuukausivuokria jatkossa vuosittain.

Veikko Niittymaa esitti Vilja Lahden kannattamana, että toimikunta päättää esittää tekniselle lautakunnalle, että lautakunta hyväksyy 7 % vuokrankorotukset kunnan omistamien huoneistojen kuukausivuokriin / m² 1.6.2023 voimaan tulevina ja että toimikunta päättää esittää tekniselle lautakunnalle, että lautakunta tarkistaa huoneistojen kuukausivuokria jatkossa vuosittain.

Puheenjohtaja totesi, että oli esitetty kaksi pohjaehdotuksesta poikkeavaa kannatettua muutosehdotusta ja määräsi toimitettavaksi nimenhuutoäänestyksen.

Ensimmäisessä äänestyksessä olivat vastakkain Wärrin kannatettu muutosehdotus = JAA sekä Niittymaan kannatettu muutosehdotus = EI. Toimitetussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin yhteensä 2 JAA-ääntä ja 4 EI-ääntä.

Toisessa äänestyksessä olivat vastakkain pohjaehdotus = JAA sekä Niittymaan kannatettu muutosehdotus = EI. Toimitetussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin yhteensä 1 JAA-ääni ja 5 EI-ääntä. Toimikunnan päätökseksi tuli Niittymaan kannatettu muutosehdotus. Äänestysluettelot ovat tämän asiakohdan liitteinä.

Päätös

Toimikunta päättää esittää tekniselle lautakunnalle, että lautakunta hyväksyy 7 % vuokrankorotukset kunnan omistamien huoneistojen kuukausivuokriin / m² 1.6.2023 voimaan tulevina. Lisäksi toimikunta esittää tekniselle lautakunnalle, että lautakunta tarkistaa huoneistojen kuukausivuokria jatkossa vuosittain.

Liitteet

Liite Asuntojen vuokrankorotusehdotus

1

Toimitila- ja kiinteistötoimikunta § 4

20.01.2023

Toimitila- ja kiinteistötoimikunta § 9

20.02.2023

Liite 2 Äänestysluettelo, toimitila- ja kiinteistötoimikunta 20.2.2023 § 9, liite 2

Liite 3 Äänestysluettelo, toimitila- ja kiinteistötoimikunta 20.2.2023 § 9, liite 3

Toimitila- ja kiinteistötoimikunta § 10

20.02.2023

Muut asiat

Tokitoim 20.02.2023 § 10

Päätös

Toimikunta päätti kokoontua seuraavan kerran maanantaina 20.3.2023 klo 17.00 alkaen Riihikosken Virastotalolla.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 6, § 7, § 8, § 9, § 10

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.