

Kiinteistön vuokraaminen Yrke Kiinteistöt Oy:lle

Kaupunginhallitus 22.01.2024 § 8
1776/10.00.02/2024

Mänttä-Vilppulan kaupunki omistaa teollisuuskiinteistö Katiskan, mikä sijaitsee määräalalla kiinteistössä Hietaranta, kiinteistötunnuksella 508-401-3-437. Teollisuuskiinteistön siirto apporttina on ollut selvityksessä vuoden 2018 talouden tasapainotustoimenpiteiden yhteydessä, mutta jäänyt toteuttamatta, koska vastiikkeettoman apporttisiirron kustannusvaikutus olisi ollut merkitykseltään negatiivinen kaupungin taseelle ja Vastaanottavana yrityksenä Yrke Kiinteistöt Oy ei ole tehnyt päätöstä, että lunastaisi kiinteistön itselleen.

Yrke Kiinteistöt Oy käynnisti viime syksynä uudelleen neuvotellut kaupunkikehityslautakunnan edustajien kanssa Katiskan siirrosta Yrken hallintaan, jotta kiinteistö saataisiin käyttöön. Teollisuuskiinteistö on ollut tyhjillään vuoden 2022 lopusta alkaen ja tyhjän kiinteistön kustannukset ovat rasite kaupungin käyttötalouteen. Kiinteistön ylläpitokustannukset ovat vuodessa noin 17 000 euroa, vaikka kiinteistö olisi tyhjillään ja kiinteistön poistokustannukset ovat 31 000 euroa. Kun kiinteistö on ollut vuokrattuna, sen tulovaikutus on ollut 44 000 euroa vuodessa.

Yrke Kiinteistöt Oy:n yhtiöjärjestyksen mukaisena tehtävänä on omistaa ja hallinnoida teollisuuskiinteistöjä, mikä puolestaan ei kuulu kaupungin perustehtävien joukkoon. Kaupungilla ei ole tarvetta hyödyntää teollisuuskiinteistöä omassa toiminnassaan ja kaupungin perustehtäviin ei myöskään kuulu teollisuus- tai muiden kiinteistöjen ylläpito ja edelleen vuokraaminen. Kaupunki ei myöskään ole varautunut ko. kiinteistön muutos- tai ylläpitoremontteihin, joita eri vuokralaiset vaativat. Kiinteistössä katsotaan olevan myös käyttöönoton kannalta välttämätöntä korjausvelkaa.

Yrke Kiinteistöt Oy on etsinyt eri vaihtoehtoja, miten ko. teollisuuskiinteistö saataisiin hyötykäyttöön. Mahdollisuutena on esimerkiksi jakaa tilaa osiin muutostöiden kautta. Yrke Kiinteistöt Oy:llä ei kuitenkaan ole mahdollisuutta lunastaa kiinteistöä itselleen ja siksi yritys on päätenyt esittämään kaupungille pitkäaikaista vuokrasopimusta määräalasta kiinteistöineen. Pitkä vuokrasopimus mahdollistaisi kiinteistön kehittämisen pitkällä aikajänteellä ja kiinteistölle tehtävät muutosinvestoinnit.

Kaupunkikehityspalvelut ja Yrke Kiinteistöt Oy ovat käyneet alustavat neuvottelut ja neuvotteluissa on esitetty vuokrauksen perusteiksi seuraavia:

- Vuokra-aika 50 v.
- Vuokra 770€/vuosi, mikä perustuu määräalan vahvistettuun vuokramäärään ja kustannusvastuun siirtoon kiinteistön osalta
- Yrke korvaa kaupungille kiinteistön erilliset vuotuiset maksut kuten vakuutusmaksun, ellei maksua voida suoraan siirtää Yrke Kiinteistöt Oy:lle.
- Teollisuushalli siirtyy Yrken hallintaan ja
- Yrke vastaa kaikista kiinteistöön kohdistuvista käyttö- ja investointikustannuksista sekä kiinteistön yllä- ja kunnossapitokustannuksista
- Yrke huolehtii kiinteistöstä siten, että sen kunto ja arvo säilyvät
- Yrke voi jälleenvuokrata kiinteistöä asemakaavan mukaiseen toimintaan
- Yrkelä on oikeus hoitaa kiinteistön määräalaa kuin omaansa ja Yrke vastaa hoidon mahdollisista kustannuksista sekä saa tulot määräalasta ja kiinteistöstä

- Vuokrasopimukseen ei kirjata lunastamisoikeutta tai -velvollisuutta vaan lunastukset sovitaan erikseen.
- Muutoin vuokrasopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneistojen vuokraamisesta sekä maanvuokralakia.

Konsernin näkökulmasta tarkasteltuna on järkevää, että kaikki liike- ja teollisuuskiinteistöt keskitettäisiin Yrke Kiinteistöt Oy:lle, jonka perustoimintaan vastaavien tilojen ja kiinteistöjen hallinta kuuluu. Huomioiden kuitenkin tasearvot, ei yhtiöllä ole välttämättä mahdollisuutta lunastaa kiinteistöjä tai kaupungilla mahdollisuutta antaa kiinteistöjä apporttina ilman vastiketta. Päätös vuokraamisesta tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi, koska hallintosääntö ei määritä oikeutta pitkien vuokrasopimusten tekemisestä kaupunkikehityslautakunnalle tai viranhaltijoille.

Kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittely

Kuntalain 130 §:n mukaan kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi. Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Katiskan teollisuushalli on ollut vapailla markkinoilla vuokrattavana yli vuoden ja osoittanut hankalaksi kohteeksi vuokrata. Yrke Kiinteistöt Oy on ainoana tehnyt tarjouksen kiinteistön vuokraamisesta, mutta esittää vuokrasopimukseksi poikkeuksellisen pitkää määräaikaista vuokrasopimusta, jotta voisi investoida kiinteistölle. Kiinteistön siirrolla pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Yrkelle ja kiinteistöön liittyvien kustannusten siirrolla vuokralaisen vastuulle myös korjaus- ja investointikulujen osalta, mahdollistuu kiinteistön kehittäminen kulloisenkin vuokralaisen tarpeita vastaamaan sekä myös riski kiinteistön vuokraamisesta ja ylläpidosta sekä käyttöarvon säilyttämisestä siirtyy Yrkelle. Yrken tase on vakavarainen ja yhtiön liikevaihto mahdollistaa kiinteistön kehittämisen vastaamaan vuokralaisten tarpeita ja kiinteistö vahvistaa osaltaan Yrken mahdollisuuksia tarjota riittäviä teollisuustiloja yrityksille.

Kaupunkikehitysjohtaja Ville Keränen
ville.keranen@taidekaupunki.fi, p. 044 097923 ja
talouspäällikkö Hanna-Maija Oksanen
hanna-maija.oksanen@taidekaupunki.fi, p. 044 728 8651

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Anne Heusala

Päätösesitys

Kaupunginhallitus päättää

1. vuokrata teollisuuskiinteistö Katiskan Yrke Kiinteistöt Oy:lle 50 vuoden määräaikaisella sopimuksella yllä esitettyjen ehtojen mukaisesti.

2. valtuuttaa kaupunkikehitysjohtaja Ville Keräsen allekirjoittamaan vuokrasopimuksen luonnoksen mukaisena.

Käsittely kokouksessa	Sari Päivärinta esitti, että vuokrahinnan tulee olla sama kuin vuokra on ollut aiemminkin.
Päätös	Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.