

Ruoveden kunnan ja Honkalakoti ry:n välinen vuokrasopimus allastiloista ajalle 1.8.2025-31.7.2026

Kunnanhallitus 09.09.2024 § 135

Ruoveden kunta ja Honkalakoti ry ovat joulukuussa 2017 allekirjoitetulla esisopimuksella sopineet Honkalakoti ry:n omistaman allasosaston vuokraamisesta Ruoveden kunnalle. Lopullista vuokrasopimusta ei kuitenkaan ole laadittu vaan osapuolet ovat noudattaneet tehtyä esisopimusta. Koska kyse on esisopimuksesta, niin se jättää monilta osin tulkinnanvaraa ja näin vuosien kuluttua on haastavaa tietää mitä lopulta on puolin ja toisin lopulliseen sopimukseen haluttu.

Esisopimuksessa vuokran määräksi on sovittu 9 € / m² (kokonaispinta-ala 320 m²), jolloin vuosivuokra on 34.569 euroa + alv. Minimivuokra-aika on viisi (5) vuotta, jonka jälkeen sopimus jatkuu kalenterivuoden kerrallaan.

Esisopimuksessa on todettu, että allasosaston käyttöönoton kustannukset lisätään kokonaisvuokraan todellisten toteutuvien kustannusten perusteella siten, että ko. kustannusten poistoaikana laskelmassa käytetään 12 vuotta. Kokonaisvuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

Esisopimuksen tulkinnanvaraisin kohta on juuri tuo allasosaston käyttöönoton kustannukset, jotka tarkoitus lisätä kokonaisvuokraan. Kokonaisvuokraa ei esisopimuksessa ole määriteltä. Toisaalta nyt kun ei ole tehty lopullista vuokrasopimusta, niin myöskään näiden käyttöönoton kustannusten osuus ei ole tarkasti tiedossa vuokralaisella. Honkalakoti ry on nyt lisännyt vuokralaskuihin pääomavuokran, joka liittyy tähän esisopimuksessa mainittuun allasosaston saneeraukseen. Pääomavuokran määrä laskun mukaan on 534,92 euroa kuukaudessa (alv 0 %).

Käydyissä neuvotteluissa on sovittu, että allasosaston peruskorjauksen siirtymisen vuoksi, nyt laaditaan määräaikainen vuokrasopimus ajalle 1.8.2024-31.7.2025. Vuokrasopimuksessa on huomioitu indeksikorotus, mutta ei pääomavuokraa, joka on vielä tarkemman selvityksen kohteena määrän osalta. Uusi jatkosopimus neuvotellaan 31.5.2025 mennessä, kun tiedetään allasosaston kunnostuksen kustannukset ja sen vaikutukset vuokraan.

Liitteenä vuokrasopimus

Esittelijä

Kunnanjohtaja Toni Leppänen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

- 1) hyväksyä Ruoveden kunnan ja Honkalakoti ry:n välille laaditun liitteenä olevan määräaikaisen vuokrasopimuksen allastiloista ajalle 1.8.2024-31.7.2025
- 2) valtuuttaa kunnanjohtajan sopimaan pääomavuokran suuruudesta
- 3) valtuuttaa kunnanjohtajan tekemään vuokrasopimukseen tarvittavat tekniset muutokset ja allekirjoittamaan sopimuksen

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Jakelu

Honkalakoti Ry

Ruoveden kunta ja Honkalakoti ry ovat kevään 2025 aikana neuvotelleet Honkalakoti ry:n kiinteistössä sijaisevan allasosaston (sis. saunatilat) vuokrasopimuksen jatkosta. Aikaisempi vuokrasopimus päättyy 31.7.2025.

Jatkosopimus on tehty ajalle 1.8.2025-31.7.2026. Sopimus on määräaikainen. Sopimusosapuolet käyvät vuokrasopimusneuvottelut jatkosta 28.2.2026 mennessä.

Nyt tehdyssä vuokrasopimukseen on vuokran osalta tehty ainoastaan indeksikorotus aikaisempaan verrattuna, joka tekee vuokraan noin 19 euron korotuksen kuukaudessa.

Allasosaston perusvuokra on 3.495,09 euroa kuukaudessa. Tähän lisätään 2017-2018 toteutetun allasosaston saneerauksen pääomavuokra 537,44 euroa kuukaudessa.

Vuokra yhteensä kuukaudessa on 4.032,53 euroa.
Vuokraan lisätään voimassa oleva arvonlisävero.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Toni Leppänen
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää 1) hyväksyä Ruoveden kunnan ja Honkalakoti ry:n välille laaditun liitteenä olevan määräaikaisen vuokrasopimuksen allasosaston (sis. sauna ja pukuhuonetilat) ajalle 1.8.2025-31.7.2026 2) valtuuttaa kunnanjohtajan tekemään vuokrasopimukseen tarvittavat tekniset muutokset ja allekirjoittamaan sopimuksen.
Käsittely	Paula Rinki poistui esteellisenä (hallintolain 28.1 § 5 kohta yhteisöjäävi) asiankäsittelyn ajaksi klo 16.00 – 16.09, varajäsen Kirsi Johansson paikalla asian käsittelyn ajan klo 16.00 – 16.09.
Päätös	Kunnanhallitus päätti päätösehdotuksen mukaisesti. Kunnanhallitus palasi käsittelemään asiaa § 144.
Jakelu	Honkalakoti Ry / toiminnanjohtaja Marjut Grönlund