

Ruoveden kunnan ja Honkalakoti ry:n välinen vuokrasopimus allastiloista 1.8.2026 alkaen

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 määritetty. 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

Kunnanhallitus 27.02.2026 § 34

Valmistelija/lisätiedot	Kunnanjohtaja Ruoveden kunta ja Honkalakoti ry on allekirjoittaneet 7.7.2025 vuoden mittaisen määräaikaisen vuokrasopimuksen ajalle 1.8.2025-31.7.2026, jolla kunta on vuokrannut Honkalakoti Ry:n omistamasta kiinteistöstä noin 320 m ² kokoisen allasosaston saunoineen käyttöönsä. Sopimuksessa on sovittu, että Sopimusosapuolet käyvät vuokrasopimusneuvottelut jatkosopimuksesta 28.2.2026 mennessä allasosaston korjauksen tarpeen ja kustannusten selvittyä.
-------------------------	---

Honkalakoti Ry tarvitsee päätöksen jatkosta helmikuun loppuun mennessä, koska heillä on tulossa kiinteistöön lämmönvaihdinremontti ja tässä samassa yhteydessä, mikäli kunta jatkaa altaan vuokraamista, tulee myös lämmönvaihdin myös altaalle uusittavaksi.

Oikeudellinen tausta

Kuntalain 1 §:n mukaan lain tarkoituksena on edistää kunnan toiminnan suunnitelmallisuutta ja taloudellista kestävyyttä. Edelleen 2 momentissa todetaan, että kunta edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa sekä järjestää asukkailleen palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla.

Kuntalain 37 §:n mukaan kunnassa on oltava kuntastrategia, jossa valtuusto päättää kunnan toiminnan ja talouden pitkän aikavälin tavoitteista. Kuntastrategiassa tulee ottaa huomioon:

- 1) kunnan asukkaiden hyvinvoinnin edistäminen;
- 2) palvelujen järjestäminen ja tuottaminen;
- 3) kunnan tehtäviä koskeissa laeissa säädetyt palvelutavoitteet;
- 4) omistajapolitiikka;
- 5) henkilöstöpolitiikka;
- 6) kunnan asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet;
- 7) elinympäristön ja alueen elinvoiman kehittäminen.

Ruoveden voimassa oleva kuntastrategia on hyväksytty 22.9.2022.

Strategian visiona on Yritteliäs maaseudun
kulttuuripitäjä luonnon lähteellä.

Painopisteinä ovat
yrittäjyys ja elinkeinot
kulttuuriperintö
koulutusmahdollisuudet
ilmasto
hyvinvointi- ja terveys

Strategiassa toimintaperiaatteiksi on määritelty

Yhdessä ja avoimesti
Rohkeasti uudistuen
Pitkäjänteisesti ja vastuullisesti
Talous tasapainossa

Sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä annetun lain 6 §:ssä todetaan, että kunnan on edistettävä asukkaidensa hyvinvointia ja terveyttä. Kunnalla on ensisijainen vastuu hyvinvoinnin ja terveyden edistämisestä siltä osin kuin tämä tehtävä kytkeytyy kunnan muihin lakisääteisiin tehtäviin.

Kunnan on strategisessa suunnittelussaan asetettava hyvinvoinnin ja terveyden edistämiseksi tavoitteet ja määriteltävä tavoitteita tukevat toimenpiteet. Sen on otettava päätöksenteossaan huomioon päätöstensä arvioidut vaikutukset ihmisten hyvinvointiin ja terveyteen väestöryhmittäin. Kunnan eri toimialojen on tehtävä yhteistyötä hyvinvoinnin ja terveyden edistämiseksi. Kunnan on nimettävä hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen vastuutaho.

Kunnan on seurattava kuntalaisten elinoloja, hyvinvointia ja terveyttä sekä niihin vaikuttavia tekijöitä alueittain ja väestöryhmittäin. Kunnassa on raportoitava kuntalaisten hyvinvoinnista ja terveydestä, niihin vaikuttavista tekijöistä sekä toteutetuista toimenpiteistä valtuustolle vuosittain. Lisäksi

kunnassa on valmisteltava valtuustolle valtuustokausittain hyvinvointikertomus ja -suunnitelma edellä mainituista asioista. Kunnan on toimitettava hyvinvointikertomus ja -suunnitelma hyvinvointialueelle ja julkaistava se julkisessa tietoverkossa.

Kunnan on toimittava hyvinvoinnin ja terveyden edistämisessä yhteistyössä hyvinvointialueen kanssa ja tuettava sitä asiantuntemuksellaan. Lisäksi kunnan on tehtävä hyvinvoinnin ja terveyden edistämisessä yhteistyötä kunnassa hyvinvoinnin ja terveyden edistämistyötä tekevien muiden julkisten toimijoiden, yksityisten yritysten ja yleishyödyllisten yhteisöjen kanssa. Kunnan on myös edistettävä hyvinvoinnin ja terveyden edistämistyötä tekevien järjestöjen toimintaedellytyksiä ja vaikutusmahdollisuuksia hyvinvoinnin ja terveyden edistämisessä. Kunnan on osallistuttava 7 §:n 4 momentissa tarkoitettuihin neuvotteluihin.

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Sopimustarjous

Kunnanjohtaja on asiaan liittyen pyytänyt 19.2.2026 Honkalakoti ry:ltä vuokratarjouksen viiden (5) ja kymmenen (10) vuoden ajalle. Tarjouspyynnössä on pyydetty selvitys allasosaston korjauksen tarpeesta sekä selvitys kustannuksista.

Honkalakoti ry on toimittanut tarjouksen 20.2.2026. Tarjous sisältää laskelman kymmenen (10) vuoden määräaikaisesta sopimuksesta sekä tämän lisäksi tarjouksen siitä, että kunta voi ostaa allasosaston saunoineen yhtiöittäessä kiinteistön.

Tarjous liitteenä

Kunnanjohtaja 20.2.2026 pyytänyt Honkalakoti Oy:ltä viiden (5) vuoden vuokrasopimuslaskelmaa että tarkennuksia kustannuksiin sekä mihin myyntihinta perustuu. Kunnanhallituksen esityslistan julkistamiseen mennessä (23.2.2026 kello 15) lisäselvityksiä oltu saatu.

Osto

Ruoveden kunta ja Honkalakoti ry on käynyt keskusteluja siitä, että Ruoveden kunta voisi yhtenä vaihtoehtona myös ostaa allasosaston saunoineen. Tämä vaatisi sen, että Honkalantie 7 sijaitseva palvelutalo, -asuin, toimistorakennus tulisi yhtiöittää.

Oikeudellisesti kyseessä olisi keskinäisen kiinteistöyhtiön perustaminen. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö toimii hieman samalla tavalla ja siinä on samanlaisia piirteitä kuin asunto-osakeyhtiössä. Asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 2 §:ssä on määritelty, että Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on sellainen muu osakeyhtiö kuin 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettu asunto-osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa ja jonka jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita

yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä. Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä olevat huoneistot eivät siten ole yleensä asuinhuoneistoja vaan ovat yleensä esim. tuotanto-, varasto- toimisto-, tai liiketiloja. Asuinhuoneistojakin voi olla. Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä siten osakkeenomistaja hallitsee omistamiensa osakkeen/osakkaiden nojalla yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä. Osakkeenomistaja voi siten itse käyttää kyseisestä hallinnassaan olevaa tilaa tai voi esim. vuokrata sitä ja saada siten siitä vuokratuottoa.

Honkalakoti ry:n tekemän tarjouksen mukaan kunta ostaisi allasosaston (360.000 euroa) ja maksaisi yhtiön perustamiskulut. Tämän lisäksi kunta maksaisi myös jo edellä mainitun lämmönvaihtimen vaihdon kustannukset, jotka kohdistuvat altaaseen.

Rakennuksesta ei voi ostaa osaa. Tämän vuoksi on keskusteluissa ollut, että Honkalakoti ry yhtiöittää omistamansa rakennuksen eli nyt ostotarjouksella kuvatulla menettelyllä järjestys olisi väärä. Honkalakoti ry:n tulisi perustaa keskinäinen kiinteistöyhtiö, jonka jälkeen kunta voisi ostaa allasosaston hallintaan kohdistuvat osakkeet. Samalla olisi jo tiedossa yhtiövastikkeet.

Vaikka alun perin esitys mahdollisesta allastilan ostamisesta on tullut kunnalta, niin kunta ei voi maksaa yksin yhtiön perustamiskuluja. Kunta voi olla mukana yhtiötä perustamassa ja siten omalta osaltaan osallistua kustannuksiin siltä osin, kun siitä tulee yhtiön omistaja.

Kiinteistön myynti- tai ostopäätöstä yrityksen kanssa tehtäessä tulee kunnassa ennalta luotettavasti selvittää kiinteistön käypä arvo, kaupan markkinaehtoisuus sekä EU:n valtiontukisäännösten ja -määräysten mahdollinen soveltuvuus. Arvonmäärityksen tulee perustua riippumattomaan arvioon tai vertailukaappoihin. Jos ja kun hankintaan sisältyy rakennuksia tulee siihen laskea elinkaarikustannukset. Näitä ovat muun muassa hankinta-, käyttö-, huolto-, ylläpito- ja suunnitelman mukaiset poisto kustannukset.

Kunta voi ennalta käyvästä hinnasta arvion saatuaan sitten tarkemmin arvioida, millaisin ehdoin kiinteistön kauppa tullaan mahdollisesti toteuttamaan ja miten tarvittaessa otetaan päätöksenteossa huomioon EU:n valtiontukisäännökset ja -määräykset. Jälkikäteen hankitut arviot kiinteistön käyvästä arvosta eivät välttämättä osoita kauppahinnan markkinaehtoisuutta.

Vuokraus

Kunta on pyytänyt tarjousta viiden (5) ja kymmenen (10) vuoden vuokra-ajoille. Honkalakoti ry on tarjonnut vuokrausta kymmenen (10) vuoden määräaikaisella sopimuksella. Tarjouksen mukaan kunta vuokralaisena tilaa laskuunsa kesälle 2026 suunnitellun remontin lämmönvaihtimen vaihto(uusiminen) 36.561,90 euroa. Tämän lisäksi vuokralainen kustantaa allas-, suihku- ja saunaosastojen korjaukset arviolta 35.000 euroa vuosien 2026-2036 aikana.

Vuokralainen vastaa vuokran lisäksi käyttökustannuksista (vesi, jätevesi, lämmitys, sähkö, allaskemikaalit, allashiekat vaihtoineen, Honkalan tuottama allasosaston siivous).

Allasosaston perusvuokra 1.8.2026 alkaen on 3.489.14 euroa kuukaudessa. Tähän lisätään 2017-2018 toteutetun allasosaston saneerauksen pääomavuokra 536,53 euroa kuukaudessa päättyen 31.12.2029. Vuokra tarkistetaan aina 1.8, tarkistuksen peruste on elinkustannusindeksin muutos. Lisäksi tarjouksessa esitetään, että vuokra ajalta 1.8.2026-31.12.2027 maksetaan 5.8.2026 ja jatkossa maksetaan 31.10 mennessä aina seuraavan vuoden vuokra.

Lämmönvaihdin ja tilan muu remontointi

Lähtökohtaisesti lämmönvaihdin on rakennuksen ainesosa. Suomen yksityisoikeudessa toimii ainesosaoppi, jonka mukaan kaikki, mikä on pysyvästi liitetty rakennukseen, kuuluu rakennuksen omistajalle eikä ole itsenäinen luovutettava kohde.

Edellä mainittu koskee myös muuta osaa allasosastoon ja saunoihin tehtävistä remonteista. Honkalakoti ry on 20.2.2026 ilmoittanut, että allas- ja saunaosaston muut kevyemmät korjaustarpeet on esitetty aiemmin vuonna 2025 seikkaperäisesti. Tuon ilmoituksen mukaan remonttia vaatii

- kattoritilöiden päivitys
- kuivajääpuhalluspuhdistus kaakeloituille pinnoille ja saumoille
- uudet saumoitukset tarvittaviin kohtiin
- allastilan kattovanerien päivitys
- allassuodattimien hiekan vaihdon
- saunojen lauteiden päivitys
- saunojen ovien vaihdon

Rakennuksen ja maapohjan omistussuhde perustuu siihen, että rakennus ja sen tekniset järjestelmät ovat osa kokonaisuutta, eivät irtaimia esineitä. Tämä käy ilmi ainesosaa koskevasta oikeuskirjallisuudesta: rakennuksen liittäneiset ja tilat ovat osa kiinteistöä, ellei erillistä oikeutta (kuten vuokraoikeuteen sidottua rakennusta) ole perustettu. Lämmönvaihdin, joka on kytketty rakennuksen LVI-järjestelmään, on siten pysyvän liitoksen omaava rakennuksen ainesosa, ei vapaasti myytävä "irtaimisto".

Korkein oikeus on korostanut, että ilman selkeää sopimusta rakennukseen liittyvien oikeuksien asema on epävarma ja määräytyy hiljaisen sallimisen tai konkludenttisten sopimusten perusteella.

Kunta ei voi tehdä laitehankintaa, joka sijoitetaan toisen omistamaan rakennukseen, ellei kunnalla ole:

- vuokra- tai muuta käyttöoikeussopimusta, jossa omistusoikeus lämmönvaihtimeen on turvattu, tai
- rakennuksen hallintaa, johon laite asennetaan.

Muuten kunnalle muodostuisi oikeudellisesti suojaamaton asema, joka ei täytä kunnan päätöksenteon laillisuusvaatimuksia.

Ensisijaisesti tulee siis katsoa, että kiinteistön omistajan tulee kustantaa kiinteistöä parantavat ja sen toimintaa ylläpitävät investoinnit, joihin myös kuuluu lämmönvaihdin. Tällöin myös kiinteistön omistaja / lämmönvaihtimen omista vastaa sen huolloista.

Tässä tilanteessa, jossa kunnan veloitettaisiin maksamaan osa lämmönvaihtimesta tai kustantamaan rakennukseen kohdistuvia remontteja, niin aiheuttaa omistuksellisen ongelman, joka myöhemmin myös konkretisoituu muun muassa kustannusten jaossa.

Lämmönvaihtimen osalta kyse on yhdestä järjestelmästä, jossa vain piirien määrä on ratkaiseva. Myöhemmin tulee tällöin ratkaistavaksi muun muassa, kuinka kustannukset huolloista ja vuositarkastuksista jaetaan. Kokonaisuus on osa Honkalakoti ry:n omistaman rakennuksen aineisosaa, jota kunta ei voi myöhemmin erottaa itselleen omaksi osakseen ja ottaa vuokrasopimuksen päättyessä itselleen, joten on tarkoituksenmukaista, että Honkalakoti ry maksaa lämmönvaihtimen kokonaisuudessaan, kuten myös tehtävät remontit. Käytännössä Honkalakoti ry:llä on mahdollisuus huomioida nämä pääomavuokraa laskiessa seuraavien vuosien aikana, kuten aikaisemmatkin saneeraukset on laskettu.

Tähän liittyy myös kysymys kirjanpidollisesta käyttöomaisuuden poistosta. Kunnan maksaessaan toisen omistamaan rakennukseen liittyvän ainesosan, kuka tekee poistot käyttöomaisuudesta. Kunta ei voi sitä tehdä, koska ainesosa ja näin myös omistus on Honkalakoti ry:n ja toisaalta Honkalakoti ry ei taas ole maksanut investointia, niin ei sille ole muodostunut tasearvoa.

Vuokranmaksu vuosi kerrallaan

Honkalakoti ry on esittänyt, että kunta maksaa vuokrat kerran vuodessa aina edellisen vuoden lokakuun loppuun mennessä. Tämä on vastoin yleistä käytäntöä, varsinkin kun kyse on merkittävästä summasta. Lisäksi miten menetellään esimerkiksi tilanteessa, jossa tilan käyttö päättyy kesken vuoden esimerkiksi osapuolista riippumattomasta syystä. Ei olisi kohtuullista, että kunta joutuisi tilanteeseen, että se on maksanut vuoden vuokran, eikä voi käyttää tilaa ja toisaalta Honkalakoti ry voisi joutua haastavaan tilanteeseen palauttaessaan maksettuja vuokria. Tällä perusteella vuokran maksun tulee siis olla mahdollisimman reaaliaikaista kuukauden tai enintään kahden kuukauden jaksoissa.

Käyttökustannukset

Ruoveden kunnan ja Honkalakoti ry:n välisessä sopimuksessa on jo nyt sovittu, että kunta vastaa vuokran lisäksi veden, jäteveden, lämmityksen, sähkön, allaskemikaalien kustannuksista, jonka lisäksi kunta on ostanut Honkalakoti ry:tä siivouksen allasiloihin. Näiden osalta asia on siis jo aiemminkin sovittu ja sen osalta ei olisi muutosta.

Nyt esityksenä on, että kunta myös maksaa allashiekat vaihtoiseen osana käyttökustannuksia. Honkalan tarjouksen saateviestissä on viitattu aiemmin vuonna 2025 toimitettuun kevyempiin korjaustarvelistaan, jossa myös on mainittu allashiekat vaihtoiseen yhtenä kustannuseränä.

Kunta kustansi hiekkojen pesun syksyllä 2025. Tällä saatiin lisäaikaa noin 4-5 vuotta eli vielä niillä on käyttöaikaa 3-4 vuotta. Altaan hiekkasuodatin, kuten kokonaisuudessaan altaan puhdistusjärjestelmä kuuluu rakennuksen ainesosaan, jota ei voida irrottaa muusta kokonaisuudesta. Allasta ei voi käyttää, ellei puhdistusjärjestelmä ole toimiva. Tältä osin on katsottava, että vuokranantajan tehtävänä on pitää huolta siitä. Näin ollen myös hiekkasuodattimen suodatinhiekkojen vaihto kustannuksineen kuuluu vuokranantajalle.

Johtopäätös

Honkalakoti ry:n rakennuksessa oleva allas saunatiloineen, on muodostunut tärkeäksi osaksi Ruovedellä tarjottavia hyvinvointipalveluja.

Altaan käyttö Honkalakoti ry:n kiinteistössä tarjoaa useita hyvinvointia tukevia etuja. Allas on helposti saavutettava ja käyttäjille entuudestaan tuttu, mikä madaltaa kynnystä sen käyttämiseen. Sen pieni ja kodinomainen ympäristö tekee tilasta rauhallisen ja käyttäjäystävällisen, ja allas on kaikkien varattavissa yhdenvertaisin perustein. Henkilökunta on lähellä ja ennestään tuttua, mikä lisää turvallisuuden tunnetta ja helpottaa palvelun käytännön järjestelyjä. Tilaan on vaivatonta liikkua, sillä kaikki tarvittava on lähellä, ja asiakkailta on mahdollisuus hyödyntää myös muita kiinteistön palveluja. Käyttäjälle palvelu on edullinen, ja terapia-altaan matala rakenne soveltuu hyvin esimerkiksi kuntoutukseen ja rauhalliseen vesiliikuntaan. Lisäksi ala-koululaisten uimaopetusta voidaan järjestää lähialueella, mikä tukee koulun arjen sujuvuutta ja vähentää kuljetustarvetta.

Allastilan käyttöön liittyy kuitenkin myös haasteita. Käyttökustannukset ovat korkeita suhteessa arvioituun käyttömäärään, ja sekä vuokra että pääomavuokra muodostavat huomattavan kuluerän. Allasta käytetään tällä hetkellä seuraavasti:

- vakituisia viikkovuororyhmiä 7
- viikkovuoroja 17,5
- keskimäärin 10 hlö/ryhmä eli viikossa 175 kävijää

Allas- ja saunavuoron todellinen kustannus nykyisellä vuoromäärällä on 135 euroa. Yhden vuoron hinta 70 euroa (sis. alv 13,5%). Käytännössä yhtä vuoroa kunta kompensoi siis 65 euroa.

Tila vaatii sekä välittömiä että lähitulevaisuuden kunnostustoimenpiteitä, eikä käytettävissä ole tarkempaa pitkän tähtäimen suunnitelmaa (PTS) kustannuksista ja toimenpiteistä. Altaan luonne terapia-altaana rajoittaa sen käyttöä, eikä se sovellu kaikille käyttäjäryhmille; esimerkiksi yläkouluikäisten uimaopetusta ei voida järjestää tilassa, vaan se edellyttää vaihtoehtoista paikkaa. Lisäksi valvontaan liittyy tulkinnanvaraisuutta, mikä voi aiheuttaa epäselvyyttä vastuiden ja turvallisuusjärjestelyjen osalta.

Kunnan tärkeänä tehtävänä on kuntalaisten hyvinvoinnista huolehtiminen. Tästä säädetään sekä kuntalaissa että laissa sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä. Lähimmät uimahallit Ruovedeltä on Mänttä-Vilppulassa ja Orivedellä. Kunta on järjestänyt uintireissuja näihin. Niille on tarvetta, mutta edelleen Honkalakoti ry:n allas pystyy tarjoamaan monelle riittävän palvelun esimerkiksi vesijumppapaikkana. Tällaiseen se on oivallinen.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Toni Leppänen

Päätösehdotus

Ruoveden kunnanhallitus päättää esittää Honkalakoti ry:lle, että

Ruoveden kunta

1) vuokraa Honkalantie 7 sijaitsevan allasosaston määräaikaisella viiden (5) vuoden sopimuksella 1.8.2026 alkaen (3 + 2 vuoden optio)

2) edellyttää ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista ja vuokrasopimuksen aikana, että allasosasto saunoineen täyttää siltä vaadittavat terveys-turvallisuus edellytykset

3) valtuuttaa kunnanjohtajan neuvottelemaan ja laatimaan vuokrasopimuksen sekä allekirjoittamaan sen.

Kunnanhallitus toteaa ostotarjouksen osalta, ettei nyt esitetyillä tiedoilla ole edellytyksiä tehdä päätöstä.

Käsittely

Asiasta käydyin keskustelun kuluessa Marko Kivi ehdotti altaan vuokraamista 31.12.2029 asti keskustelun aikana. Jussi Nurmi, Heidi Kuutti-Selkee; Kirsi Johansson, Janne Lahtinen, Jarmo Kapli ja Anita Viljanmaa kannattivat kiven ehdotusta.

Tämän jälkeen kunnanjohtaja muutti päätösehdotuksen seuraavaksi

Ruoveden kunnanhallitus päättää Honkalakoti ry:lle, että Ruoveden kunta:

1) vuokraa Honkalantie 7 sijaitsevan allasosaston määräaikaisella sopimuksella 31.12.2029 asti.

2. Vuokrakauden aikana vuokranantajan on esitettävä kunnalle pitkäntähtäimen suunnitelma allasosastosta.

3. edellyttää ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista ja vuokrasopimuksen aikana, että allasosasto saunoineen täyttää siltä vaadittavat terveys-turvallisuus edellytykset

4. valtuuttaa kunnanjohtajan neuvottelemaan ja laatimaan vuokrasopimuksen ja tuomaan sen kunnanhallituksen hyväksyttäväksi.

Kunnanhallitus toteaa ostotarjouksen osalta, ettei nyt esitetyillä tiedoilla ole edellytyksiä tehdä päätöstä.

Päätös

Ruoveden kunnanhallitus päätti esittää Honkalakoti ry:lle, että Ruoveden kunta:

1. vuokraa Honkalantie 7 sijaitsevan allasosaston määräaikaisella sopimuksella 31.12.2029 asti.

2. Vuokrakauden aikana vuokranantajan on esitettävä kunnalle pitkäntähtäimen suunnitelma allasosastosta.

3. edellyttää ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista ja vuokrasopimuksen aikana, että allasosasto saunoineen täyttää siltä vaadittavat terveys-turvallisuus edellytykset

4. valtuuttaa kunnanjohtajan neuvottelemaan ja laatimaan vuokrasopimuksen ja tuomaan sen kunnanhallituksen hyväksyttäväksi.

Kunnanhallitus totesi ostotarjouksen osalta, ettei nyt esitetyillä tiedoilla ole edellytyksiä tehdä päätöstä.

Kunnanhallitus tarkasti pöytäkirjan tämän kokousasian osalta kokouksessa.

Jakelu

Valmistelija/lisätiedot

Kunnanjohtaja

Kunta ja Honkalakoti ry ovat jatkaneet neuvotteluja allasosaston vuokrauksesta. Kunta on asiassa tullut siten vastaan, että se on valmis maksamaan allasosastoon liittyvät saneerauskustannukset ilmoitetun mukaisesti maksimissaan 47.000 euroa.

Kyseisestä summasta noin 23.500 euroa on aiemmin vuosina 2017-2018 toteutettuun saneeraukseen liittyvän pääomavuokran poismaksua. Loppuosa remontista eli noin 23.500 euroa muodostaa etukäteen maksettavan pääomavuokran ajalle 1.8.2026-31.12.2029 eli noin 573 euroa kuukaudessa.

Kunta maksaa jatkossakin normaalin kuukausivuokran sekä sovitut käyttökustannukset maksutavalla, joka on reaaliaikainen, eli vuokra ja muut kulut maksetaan kahden (2) kuukauden erissä, vastaavasti kuin nykyisessä sopimuksessa.

Vuokrasuhteen ennaikainen päättyminen:

Mikäli allasosaston käyttömahdollisuus jostain kunnan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolisesta syystä päättyy ennen 31.12.2029, päättyy vuokranmaksu ja muista vuokraan sidotuista maksuista vastaaminen välittömästi käyttömahdollisuuden päättyessä. Tällöin etukäteen maksetun uuden pääomavuokran jäljelle jäänyt osuus hyvitetään kunnalle seuraavalla tavalla:

Honkalakoti ry tekee kunnalle vakuussopimuksen, jossa se sitoutuu maksamaan kunnalle edellä mainitussa tilanteessa 800 euroa kuukaudessa, kunnes pääomavuokra tai siitä saamatta oleva osuus on kokonaan suoritettu.

Hyvitysjärjestelyllä varmistetaan, ettei kunta jää taloudellisesti vastuuseen investoinnista tilanteessa, jossa allasosasto ei enää voida käyttää, ja samalla vältetään vuokranantajalle kohtuuttomia kertasuorituksia.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Toni Leppänen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

- 1) vuokrata Honkalakoti Ry:tä Honkalantie 7:ssä sijaitsevan allasosaston määräaikaisella sopimuksella 31.12.2029 asti
- 2) maksaa allasosastoon kohdistuvat saneerauskustannukset maksimissaan 47.000 euroa, josta noin 23.500 euroa on vuosien 2017-2018 saneerauksen pääomavuokran poismaksua ja loppuosa pääomavuokran etukäteismaksua ajalle 1.8.2026-31.12.2029
- 3) valtuuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan ja tarvittaessa laatimaan uuden vuokrasopimuksen sekä vakuussopimuksen.
- 4) edellyttää ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista ja vuokrasopimuksen aikana, että allasosasto saunoineen täyttää siltä vaadittavat terveys- turvallisuus edellytykset
- 5) että vuokrakauden aikana vuokranantajan on esitettävä kunnalle pitkäntähtäimen suunnitelma allasosastosta, mikäli vuokrausta halutaan jatkaa vuoden 2029 jälkeen.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kirsi Johansson poistui klo 16.32 asian käsittelyn jälkeen ja Paula Rinki saapui kokoukseen klo 16.33. Kunnanhallitus palasi käsittelemään § 71.

Jakelu

Kunnanhallitus 04.05.2026 § 86
65/12.04.01/2026

Valmistelija/lisätiedot Kunnanjohtaja

Kunta ja Honkalakoti ry ovat kunnanhallituksen 20.4.2026 päätöksen jälkeen käyneen vielä tarkentavia neuvotteluja allasosaston vuokrauksesta liittyen vuokranmaksuun.

Neuvottelussa on todettu, että palataan ensimmäiseen neuvoltuun vaihtoehtoon eli että kunta maksaa allasosastoon kohdistuvat saneerauskustannukset enintään 47.000 euroa. Kyseinen kustannus maksetaan kertasuorituksena saneerauksen valmistuttua ja todetaan kokonaisuudessaan ennakkon maksettuksi pääomavuokraksi.

Kunta maksaa jatkossakin normaalin kuukausivuokran sekä aiemmin vuosina 2017–2018 syntyneen pääomavuokran, yhteensä noin 22.000 euroa (1.8.2026 jäljellä oleva maksamaton osuus), sekä muut sovitut käyttö- ja ylläpitokustannukset kuten tähänkin asti. Vuokra ja muut kulut maksetaan kahden (2) kuukauden erissä nykyisen sopimuksen mukaisesti.

Vuokrasuhteen ennaikainen päättyminen

Mikäli allasosaston käyttömahdollisuus jostain syystä päättyy ennen 31.12.2029, päättyy vuokranmaksu sekä vastuu muista vuokraan sidotuista maksuista käyttömahdollisuuden päättyessä.

Tällöin etukäteen maksetun pääomavuokran jäljelle jäävä osuus hyvitetään kunnalle siten, että siitä vähennetään ensin mahdollinen jäljellä oleva osuus vuosina 2017–2018 syntyneestä vanhasta pääomavuokrasta. Tämän jälkeen jäljelle jäävä osuus kuitataan maksamalla kunnalle 800 euroa kuukaudessa, kunnes hyvitys on kokonaisuudessaan suoritettu. Hyvitysjärjestelyllä varmistetaan, ettei kunta jää taloudellisesti vastuuseen investoinnista tilanteessa, jossa allasosastoa ei enää voida käyttää, ja samalla vältetään vuokranantajalle kohtuuttomat kertasuoritukset.

Esittelijä Kunnanjohtaja Toni Leppänen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

1) vuokrata Honkalakoti ry:ltä Honkalantie 7:ssä sijaitsevan allasosaston määräaikaisella vuokrasopimuksella 31.12.2029 asti

2) maksaa allasosastoon kohdistuvat saneerauskustannukset enintään 47.000 euroa kertasuorituksena saneerauksen valmistuttua ja todeta kustannus kokonaisuudessaan pääomavuokraksi

3) todeta, että kunta maksaa vuokrakauden aikana normaalin kuukausivuokran, aiemmin vuosina 2017–2018 syntyneen pääomavuokran sekä muut sovitut kustannukset kahden (2) kuukauden erissä nykyisen sopimuksen mukaisesti

4) valtuuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan ja tarvittaessa laatimaan vuokrasopimuksen sekä sitä koskevan vakuus- tai hyvitysjärjestelyn

5) edellyttää, että allasosasto saunoineen täyttää vuokrasuhteen aikana sille asetetut terveys- ja turvallisuusvaatimukset

6) edellyttää, että vuokranantaja esittää vuokrakauden aikana kunnalle pitkántähtäimen suunnitelman allasosaston käytöstä, mikäli vuokrausta halutaan jatkaa vuoden 2029 jälkeen.

Päätös

Kunnanhallitus päätti päätöehdotuksen mukaisesti.

Kirsi Johansson poistui kokouksesta klo 16.24 asian käsittelyn jälkeen ja Paula Rinki saapui kokoukseen klo 16.25. Kunnanhallitus siirtyi käsittelemään § 85.

Jakelu

Honkalakoti Ry