

Vaarala-nimisen kiinteistön vuokraus

446/10.03.03.03/2025

Kaupunginhallitus 23.02.2026 § 53

Kiteen kaupunginvaltuusto on 16.2.2026 § 3 päättänyt ostaa Vaarala-nimisen kiinteistön. Edellytys kauppakirjan allekirjoittamiselle on kuitenkin se, että osapuolet allekirjoittavat samanaikaisesti erillisen kiinteistöä koskevan vuokrasopimuksen, jolla myyjä jää kiinteistölle vuokralaiseksi. Kaupungin hallintosäännön (KV 7.4.2025 § 20) 11 §:n 46 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää yritystilojen vuokrausperiaatteista. Hallintosäännön 41 §:n 12 kohdan mukaan tekninen johtaja päättää yritystilojen varaus- ja vuokrasopimuksista kaupunginhallituksen päättämien periaatteiden mukaisesti.

Vuokrauksen kohteena on Kiteen kaupungissa oleva kiinteistö Vaarala, kiinteistötunnus 260-408-0041-0017 rakennuksineen. Edellä mainittu kiinteistö sijaitsee osoitteessa Savikontie 25, 82500 Kitee.

Kiinteistön pinta-ala on 2.2.2026 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 35 819 m². Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1975 rakennettu teollisuushallirakennus, jota on myöhemmin laajennettu. Näiden lisäksi kiinteistöllä on kaksi varastorakennusta.

Kiinteistön alueella on voimassa Selkue, kortteli 1088, Lämpölaitos -niminen asemakaava, joka on vahvistettu kaupunginvaltuustossa 14.4.2003. Kaavassa kiinteistön alueella on asemakaavanmukaista T-1 aluetta (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue).

Kiinteistön vuokrasopimus on määräaikainen. Sopimus on voimassa 10 vuotta tilojen luovuttamisajankohdasta lukien ja jatkuu määräajan jälkeen toistaiseksi voimassa olevana, ellei vuokralainen ilmoita vuokranantajalle 12 kuukautta ennen määräajan päättymistä päättävänsä vuokrasopimuksen määräaikaisena. Irtisanomisaika toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen osalta on kummankin sopijapuolen kohdalla kaksitoista (12) kuukautta.

Kuntalain (410/2015) 130 § velvoittaa kuntia hankkimaan puolueettoman arvioijan arvion kiinteistön markkina-arvosta tai markkinaperusteisesta vuokratasosta antaessaan omistamansa kiinteistönsä vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi. Kiinteistön arvo ja markkinaperusteinen vuokrataso on selvitetty oheismateriaalina olevalla kiinteistöarviolla.

Kiinteistön käyvän arvon määrittelyn yhteydessä on arvioitu myös vuokrauksen markkinaehtoisuus sekä EU:n valtioneuvoston ja -määräysten mahdollinen soveltuvuus. Vuokrausta ei voida katsoa EU:n valtioneuvoston alaiseksi tueksi yritykselle.

Vuokratuotossa on otettu huomioon markkinaperusteinen vuokrataso sekä vuokralaisen ylläpitovastuu ja siitä aiheutuvat kulut. Vuokralaisen ylläpitovastuuta ei ole huomioutu kiinteistöarviokirjassa markkinaperusteista vuokratasoa määrittäessä. Vuokra on vuokranmaksuveloitteen alkaessa 11 700 €/kk lisätynä kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveron määrällä koko vuokrattavan kiinteistön osalta. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

Määritellyllä vuokratasolla nettotuotto on 12,9 % kauppahinnasta laskettuna. Nettotuottoa voidaan pitää hyvänä ja yleistä vuokratasoa parempana, jos sitä verrataan alueella vuokrattujen liike- ja tuotantotilojen yleiseen vuokratuottotasoon. Vuokralaisen ylläpitovastuu on kuvattu tarkemmin oheismateriaalissa olevassa vastuuajakotaulukossa. Vuokralainen vastaa kiinteistön ylläpitokuluista ja ainoastaan lain mukaiset palo- ja turvallisuusasiat kuuluvat vuokranantajalle.

Mikäli vuokralainen myöhemmin vuokra-ajan alkamisen jälkeen haluaa tehdä vuokrattaviin tiloihin muutoksia, kaikille rakenteellisille muutostöille on saatava vuokranantajan suostumus. Vuokra-ajan päättymisen jälkeen vuokralaiselle ei korvata vuokralaisen vuokrattaviin tiloihin ja kiinteistöön tekemistä ja kustantamista korjaus- ja muutostöistä aiheutuneita kustannuksia liittyvätpä nämä ennen vuokra-ajan alkamista tehtyihin korjaus- tai muutostöihin tai vuokra-aikana tehtyihin korjaus- ja muutostöihin.

Vuokralainen ei saa siirtää vuokraoikeutta kolmannelle ilman vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista hyväksyntää. Päätävältä hyväksynnän antamisesta tai antamatta jättämisestä on yksin vuokranantajalla. Vuokralaisella ei ole oikeutta edelleen vuokrata toimitiloja tai ottaa alivuokralaisia ilman vuokranantajan suostumusta.

Vuokrasuhteen päättyessä on vuokralaisen luovutettava tilat vuokranantajan hallintaan normaalia kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin kirjallisesti sovita tai ole muutos- ja lisätöiden osalta toisin sovittu.

Vuokralainen on tiloissa harjoittamassaan toiminnassa velvollinen huolehtimaan rakennusten kunnosta ja on velvollinen huolehtimaan siitä, että tilojen käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita tilojen käyttöön sisältyviä määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokrattavat tilat vuokrasuhteen ajan siinä kunnossa, kun ne vuokra-ajan alkaessa olivat tavallista kulumista lukuun ottamatta.

Mikäli vuokrasopimus joudutaan purkamaan vuokralaisesta johtuvasta syystä, vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle jäljellä olevan vuokra-ajan vuokra siihen saakka, kunnes ko. tiloille on saatu uusi vuokralainen erikseen vuokrasopimuksessa määritellyin ehdoin.

Vuokrasopimukseen sovelletaan, ellei sopimuksessa tai sen liitteissä ole tarkemmin sovittu, kulloinkin voimassa olevia liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain (482/1995) määräyksiä.

Oheismateriaalina on luonnos kiinteistön vuokrasopimuksesta liitteineen ja kiinteistöarvio.

Valmistelija: hallintopäällikkö Tuuli Ikäheimonen, puh. 040 105 1011, tuuli.ikaheimonen@kitee.fi

Esittelijä: kaupunginjohtaja Pekka Hirvonen, puh. 040 105 1001, pekka.hirvonen@kitee.fi

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Vaarala-nimisen kiinteistön vuokrausperiaatteet oheismateriaalina olevan vuokrasopimuksen mukaisesti.

Päätös

Keskustelun aikana Juha Lintumäki teki muutetun päätösehdotuksen seuraavasti: Kaupunginhallitus palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi seuraavin perustein: valtiontukiarvioinnin laiminlyönti, ennakkohyväksyntä komissiolta puuttuu, liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain (482/1995) noudattamatta jättäminen, kuntalain 130 § noudattamatta jättäminen sekä vuokrasopimuksen ehtojen ja vuokran määrän poikkeaminen arviokirjasta ja kuntoarviosta. Juha Lintumäen esitystä ei kannatettu, joten se raukesi kannattamattomana.

Esittelijän alkuperäinen päätösehdotus jäi kaupunginhallituksen päätökseksi.

Juha Lintumäki jätti päätökseen kirjallisen eriävän mielipiteen, joka on pöytäkirjan liitteenä.