

## Vuokran ja ylläpitokustannusten hyvittäminen

Kuntayhtymän hallinto- ja talousjohtaja on tehnyt aiemmin viranhaltijapäätöksen, joka koskee Haapavedellä Kytökyläntiellä kuntayhtymältä vuokratuissa tiloissa toimivan Juhlapalvelu Ruustinnanhovin vuokran alennusta.

Voimassaolevan vuokrasopimuksen mukaan Juhlapalvelu Ruustinnanhovin vuokraksi on sovittu seuraavaa:

pääomavuokra 100 €/kk (alv 0 %)

lämmitys, sähkö ja vesi kulutuksen mukaan

vuokra 1 000 €/kk + alv (joka sisältää pääomavuokran ja käyttökulut).

Arvonlisäverollinen vuokra 440 m<sup>2</sup>:n tiloista on siten 1 240 €/kk.

Juhlapalveluyrittäjä on tehnyt 8.4.2022 päivätyn oikaisuvaatimuksen, joka koskee yllä mainittua viranhaltijapäätöstä.

Juhlapalveluyrittäjä oli esittänyt, ettei yrityksen tarvitsisi maksaa koronarajoitusten ajoilta lainkaan vuokra- tai käyttökuluja tai että ne otetaan huomioon tulevana kuukausina. Yrittäjä pitää kohtuuttomana, että yrityksen liikevaihtoon nähden hän joutuisi maksamaan tuhansien eurojen edestä vuokra- ja käyttökuluja muiden yrityksen pakollisten kulujen lisäksi.

Yhtymähallitus päätti 26.8.2020 (§ 97), että kuntayhtymä ei peri vuoden 2020 huhti–toukokuulta vuokraa, pääomavuokraa eikä käyttökuluja ravintola-alan vuokralaisilta koronapandemian vuoksi. Mikäli pandemian toinen aalto aiheuttaisi yrityksille toiminnan keskeytymistä myöhemmin, valtuutti yhtymähallitus hallinto- ja talousjohtajan tekemään vastaavan päätöksen.

Ruustinnanhovin veden ja sähköön kulutuksen perusteella voidaan päätellä, että yrityksellä on ollut toimintaa jossakin määrin myös koronapandemian aikana. Tämän yrittäjä myöntää myös itse.

Viranhaltijapäätöksen perustelujen mukaan ei voida pitää kohtuuttomana, että yritys maksaa toiminnastaan aiheutuneet vesi-, sähkö- ja lämpökustannukset lukuunottamatta huhti–toukokuuta 2020, josta on erikseen yhtymähallituksen myöntämä vapautus kaikille ravintola-alan yrityksille, jotka ovat kuntayhtymän kiinteistöissä vuokralaisina.

Kilpailuilla markkinoilla ei voida pitää oikeudenmukaisena, että koulutuskuntayhtymä tukee taloudellisesti Suomen valtiolta ammatillisen koulutuksen järjestämiseen saadulla rahoituksella yhden jäsenkuntansa yhtä yrittäjää. Koulutuskuntayhtymällä on Ruustinnanhovin rakennuksesta jatkuvasti sähköön, lämmityksen ja veden lisäksi kustannuksia esimerkiksi jätehuollosta, kiinteistönhoidosta ja vakuutuksista, jotka jäävät kuntayhtymän tappioksi.

Kuntayhtymän kiinteistöjen vuokralaisten vuokran määrää ei voida toistuvasti nostaa ja laskea yritysten liikevaihtojen perusteella, vaan vuokran määrä perustuu vapaaehtoisesti solmittuihin kirjallisiin vuokrasopimuksiin, jotka ovat myös vuokralaisen irtisanottavissa.

Juhlapalveluyrityksen saama hyvitys on ollut 1 665,58 euroa.

Oikaisuvaatimuksessa on mainittu, että yrityksen liiketoiminta on alkanut vasta vuonna 2019. Yritys- ja yhteisötietojärjestelmän mukaan yritys on rekisteröitynyt kaupparekisteriin vuonna 2005.

Oikaisuvaatimuksessa on maininta rakennuksen vuotavista vesiputkista ja vesivahingosta vuodelta 2021, mikä on ollut yrittäjän mielestä syynä suureen veden kulutukseen juhlapalvelun ravintolatoiminnan sijasta.

Vuokratassa rakennuksessa ei ole ollut minkäänlaista vesivahinkoa käyttövesiputkissa. Lämmitysverkoston lämminvesiputkistossa on ollut ns. tippovahinko, jossa vettä on valunut noin yhdestä kolmeen litraan. Tällä ei ole ollut minkäänlaista vaikutusta vuokralaisen vedenkulutukseen, koska lämmitysverkosto ei ole liitoksissa käyttövesiputkistoon. Laskutus perustuu käyttöveden määrään eikä ko. vuoto ole vaikuttanut mittarilukemiin.

Yhtymähallitukselle 19.5.2022 annettu päätösehdotus oli seuraava:

Yhtymähallitus hylkää perusteettomana Juhlapalvelu Ruustinnanhovin yrittäjän tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koskee viranhaltijapäätöstä 1/2022 (29.3.2022).

Yhtymähallituksen asiasta käymän keskustelun aikana Diana Seppä esitti, että vt. kuntayhtymän johtajan esitystä ei hyväksytä. Diana Sepän esitystä ei kannatettu.

Yhtymähallitus hyväksyi 19.5.2022 (§ 79) vt. kuntayhtymän johtajan esityksen. Yhtymähallitus hylkäsi perusteettomana Juhlapalvelu Ruustinnanhovin yrittäjän tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koski viranhaltijapäätöstä 1/2022 (29.3.2022).

Hallinto- ja talousjohtaja Paula Paananen poistui kokouksesta hallintolain 28 §:n 1. momentin mukaan esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kokouksen pöytäkirjanpitäjänä tässä pykälässä toimi yhtymähallituksen puheenjohtaja.

Yhtymähallitus 23.01.2024 § 4  
125/10.04.02/2022

Valmistelija

Kuntayhtymän johtaja

Koronapandemian aikaisia Ruustinnanhoviin liittyviä kustannushyvityksiä on tarkasteltu uudelleen. Viimeisimmässä päätöksessä kustannushyvityksiä ei myönnetty, koska kiinteistön kulutusmittaukset antoivat käsityksen, että kiinteistössä on ollut toimintaa tarkastelun kohteena olleena jaksona.

Uusimmassa selvityksessä on tarkasteltu kiinteistön koronapandemian aikaista teknistä toimintaa uudelleen. Edellisessä päätöksessä perusteltiin hyvityksen hylkäämistä kiinteistössä menneen energiakulutuksen perusteella ja se olikin sen hetkisen tiedon perusteella perusteltu päätös. Uusi selvitys on tuonut tähän asiaan lisätietoa ja tarkennusta.

Uudessa selvityksessä on tullut esille, että kiinteistössä on ollut sähköpatterit asennettuna. Koronapandemian aikaan kiinteistön yleislämpöä laskettiin, jotta lämmityskustannukset saatiin pidettyä kohtuullisena. Kun aluelämpökeskuksen tuomaa lämpöenergiaa pienennettiin, on huoneilman lämpötila laskenut tarkoituksen mukaisesti alemmas. Koska rakennuksessa oli sähköpatterit asennettuna, on niiden toiminta aktivoitunut, kun muu lämmönlähde on vähentänyt toimintaansa. Siksi kiinteistössä ollutta toimintaa ei voida mitata sähköenergian kulutuksella, kun sähköenergia on mennyt rakennuksen lämmittämiseen eikä toiminnan harjoittamiseen.

Uuden tiedon perusteella kiinteistössä olleen toiminnan laajuutta tulee tarkastella veden kulutuksen mukaan. Se on ainut mitattava asia, johon ei ole ulkoisia vaikutteita. Veden mittauksien perusteella voidaan todeta, että vuonna 2021 on kiinteistön toiminnassa ollut poikkeamaa. Toiminnan poikkeama ajoittuu koronapandemian aikakauteen helmi–maaliskuuhun 2021. Tällä aikakaudella on veden kulutus ollut huomattavasti normaalitasoa alhaisempaa.

Aikaisemman yhtymähallituksen päätöksen mukaan on perusteltua, että vuokranantaja hyvittää kiinteistön ylläpitokustannukset myös helmi–huhtikuulta 2021. Näiden kustannusten yhteissumma on 2 156,90 €. Kyseinen summa sisältää veden, sähkön ja lämmityksen kustannukset.

Lisäksi Ruustinnanhovissa on tehty kiinteistön ylläpidollista peruskorjausta keittiön lattiarakenteeseen. Remontin aikana kiinteistön toiminta on ollut keskeytetty. Remontti toteutettiin kesä–heinäkuussa 2023. Ei ole perusteltua, että vuokralainen maksaa remontin aikaisia ylläpito- ja vuokrakustannuksia, koska ne ovat aiheutuneet kiinteistön ollessa remontissa. Tällöin kiinteistö on ollut poissa vuokralaisen käytöstä. Näiden kustannusten yhteissumma on 603 € ja ne koostuvat 100 euron vuokrasta ja 503 euron ylläpitokustannuksista.

Esittelijä	Kuntayhtymän johtaja Matti Väänänen
Päätösehdotus	Yhtymähallitus päättää, että Jokilaaksojen koulutuskuntayhtymä hyvittää helmi–huhtikuulta 2021 vuokralaiselle veden, lämmön ja sähkön käyttökuluista yhteensä 2 156,90 €. Kiinteistön ylläpitoon liittyvästä remontista hyvitetään vuokralaiselle 603,00 euroa.
Päätös	Yhtymähallitus päätti, että Jokilaaksojen koulutuskuntayhtymä hyvittää helmi–huhtikuulta 2021 vuokralaiselle veden, lämmön ja sähkön käyttökuluista yhteensä 2 156,90 €. Kiinteistön ylläpitoon liittyvästä remontista hyvitetään vuokralaiselle 603,00 euroa.