

Vuokrasopimus (Vierimaantie 7, Ylivieska)

Yhtymähallitus 26.11.2024 § 180

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Mikko Heittokangas

Koulutuskuntayhtymän hallintosäännön 12 §:n mukaan yhtymähallitus päättää merkittävistä pysyväisluontoisista kiinteistöjen vuokrasopimuksista.

Jokilaaksojen koulutuskuntayhtymä omistaa Ylivieskassa Vierimaantiellä kiinteistön, jossa sijaitsee Centria-ammattikorkeakoulun kampus. Monimuoto-opiskelijoiden lisäksi kampuksella on runsaasti tutkimus- ja kehitystoimintaa. Koulutuskuntayhtymä omistaa ammattikorkeakoulusta 19,8 %. Kuntayhtymän johtaja on Centria-ammattikorkeakoulu Oy:n hallituksen jäsen.

Centria-ammattikorkeakoulu Oy vuokraa Vierimaantieltä voimassaolevan vuokrasopimuksen mukaan puolta käytössä olevasta pinta-alasta eli 3 610 m²:ä.

Toiminta- ja taloussuunnitelmassa 2025-2027 ja talousarviossa 2025 on esitetty kyseiseen kiinteistöön peruskorjausta. Suunnitellun peruskorjauksen toteutuessa tulee nykyisen voimassa olevan vuokrasopimuksen mukaan vuokrasopimusta tarkastella uudelleen. Peruskorjauksen valmistuessa Koulutuskeskus JEDUn Ylivieskan toimipiste on muuttamassa tiloihin.

Uutta vuokrasopimusta on valmisteltu yhteistyössä Centrian ja koulutuskuntayhtymän viranhaltijoiden kesken. Vuokrasopimusta ohjaa kuntayhtymän vuokranmääräytymisen periaatteet. Vuokrasopimuksen yhteydessä on laadittu myös peruskorjaushanketta ohjaava ”pelikirja”. Tämä ”pelikirja” pyrkii vastaamaan kysymykseen: kuinka varmistamme, että projekti pysyy budjetissa ja aikataulussa. Pelikirja on pelkästään korjausprojektia ohjaava asiakirja, eikä se liity muutoin varsinaiseen vuokrasopimukseen.

Yhtymähallitus kuulee asiantuntijana rehtori Tuija Huovista sekä kiinteistöpäällikkö Mikko Heittokangasta, joka esittelee vuokrasopimusluonnoksen ja pelikirjan.

Esittelijä

Yhtymähallituksen puheenjohtaja Päivi Karikumpu

Päätösehdotus

Yhtymähallitus käy vuokrasopimusta koskevan lähetekeskustelun.

Päätös

Yhtymähallitus kävi vuokrasopimusta koskevan lähetekeskustelun.

Yhtymähallitus kuuli asiantuntijoina kiinteistöpäällikkö Mikko Heittokangasta ja rehtori Tuija Huovista. Lisäksi kuultiin asiantuntijana kuntayhtymän johtaja Matti Väänästä, joka poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa esteellisenä (hallintolaki 28 § 5 mom.).

Yhtymähallituksen jäsen, Centria-ammattikorkeakoulu Oy:n hallituksen I varapuheenjohtaja Maria Sorvisto poistui kokouksesta esteellisenä (hallintolaki 28 § 5. mom.) ennen asian käsittelyä.

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö

Edellisen yhtymähallituksen kokouksen jälkeen neuvotteluja vuokrasopimuksesta on jatkettu. Vuokrasopimuksesta on pyydetty myös ulkopuolisen asiantuntijan kommentteja. Tällä hetkellä vaikuttaa siltä, että yhtymähallituksen hyväksymät vuokrasperiaatteet eivät kaikilta osin ole mahdollisesti toteutettavissa koulutuskuntayhtymän ja Centria-ammattikorkeakoulu Oy:n välisessä vuokraustoiminnassa. Lisäksi on mahdollista, että joudutaan määrittämään uusia tätä nimenomaista vuokrasopimusta koskeva linjauksia. On tarpeen käydä lähetekeskustelua sopimusneuvotteluiden tueksi.

Yhtymähallitus kuulee asiantuntijoina rehtori Tuija Huovista ja kiinteistöpäällikkö Mikko Heittokangasta.

Esittelijä

Yhtymähallituksen puheenjohtaja Päivi Karikumpu

Päätösehdotus

Yhtymähallitus jatkaa vuokrasopimukseen liittyvää lähetekeskustelua.

Päätös

Yhtymähallitus jatkoi vuokrasopimukseen liittyvää lähetekeskustelua.

Asiantuntijana kuultiin rehtori Tuija Huovista ja kiinteistöpäällikkö Mikko Heittokangasta.

Yhtymähallituksen jäsen Maria Sorvisto ja kuntayhtymän johtaja Matti Väänänen poistuivat kokouksesta esteellisinä samoista syistä kuin 26.11.2024.

Yhtymähallituksen jäsen Esa Jussila saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana klo 10.04.

Yhtymähallitus 23.01.2025

367/10.04.02/2024

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Mikko Heittokangas

Sopimuksen ja liiteasiakirjojen valmistelua on jatkettu edellisen yhtymähallituksen käsittelyn jälkeen. Oheismateriaalina olevan hankekäsikirjan mukaisissa työryhmissä on pidetty viimeisin suunnittelupäivä 9.1.2025. Tuona päivänä laadittiin ja tarkennettiin hankekäsikirjan sisältöä. Hankekäsikirja pyrkii auttamaan projektinaikaisessa toteutuksessa ja sen avulla pyritään huolehtimaan, että projekti tuo sellaisen lopputuloksen, joka on koulutuskuntayhtymän tavoitteena.

Projektin sopimussisältöä ja -tekniikkaa on valmisteltu yhdessä Centrian kanssa. Sopimusvalmistelussa on ollut mukana myös ulkopuolinen asiantuntija Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:stä. Vuokrasopimuksen laatiminen on pohjautunut yhtymähallituksen hyväksymiin vuokranmääräytymisen periaatteisiin.

Valmistelun perusteella on katsottu toimivimmaksi laatia kaksi erillistä sopimusta. Sopimukset ovat oheismateriaalina. Ensimmäinen sopimus täydentää nykyistä voimassa olevaa sopimusta. Toinen sopimus tulee voimaan peruskorjauksen valmistuttua. Tarkoitus on, että molemmat sopimukset allekirjoitetaan yhtä aikaa. Tämä sopimustekninen jako selkeyttää sopimuskokonaisuutta, eikä uuteen vuokrasopimukseen tarvitse kuvata peruskorjauksen aikaa.

Asiantuntijana kuullaan kiinteistöpäällikkö Mikko Heittokangasta joka esittelee kokouksessa hankekäsikirjan, täydennyssopimuksen, uuden vuokrasopimuksen sekä taloudellisen kannattavuuslaskelman.

Esittelijä

Yhtymähallituksen puheenjohtaja

Päätösehdotus

Yhtymähallitus hyväksyy uuden vuokrasopimuksen ja nykyisen vuokrasopimuksen täydennyksen.

Yhtymähallitus valtuuttaa kiinteistöpäällikön tekemään sopimukseen teknisluonteisia korjauksia ja allekirjoittamaan molemmat sopimukset.

Päätös