Kaupungin tilojen maksuperusteet (tilavuokrahinnasto)

KH 24.11.2026
1155/02.05.00/2026

Valmistelija Hallintojohtaja Henri Pätsi, p. 0401595715

Kaupungin tilojen vuokrahinnoittelusta koskien sekä tilojen vuokraamista vuokrasopimuksen nojalla että vuokraamista (varaamista) lyhytaikaisesti määräävät seuraavat päätökset:

- KH 14.10.2026 § 271 Kaupungin tilavarausten maksuttomuuden perusteet -sääntö
- KH 22.09.2026 § 260 Syötteen LumiAreenan operointi 1.1.2027 alkaen (päätöksen kohta 1: valtuutus muutoksesta hinnoitteluun hallintojohtajalle)
- KH 13.1.2026 § 10 Liikuntatiloista ja -palveluista sekä vuokrattavasta liikuntakalustosta perittävät maksut
- VALT 15.12.2025 § 77: Kiinteistöohjelma 2026-2030
- KH 20.5.2025 § 182 Kansalaisopiston maksuperusteet 1.6.2025 alkaen (liitteen kohta 5 Tilavuokrat)
- KH 7.11.2023 § 392 Eräistä hallinnon suoritteista perittävät maksut sekä Pirtin ja Pohjantähden tilavuokrat 1.1.2024 alkaen
- KH 14.12.2021 § 453 Hyvän olon keskus Pirtin auditorio Kurkisalin, nuorisotilan sekä kirjaston ryhmätilan ulkopuolisilta perittävät vuokrat 1.1.2022 alkaen
- KH 11.5.2021 § 150 Pietarilan venelaiturin ja kalustovajan vuokrapaikkojen hintojen päättäminen
- KH 27.10.2020 § 340 LumiAreenan vuokraus ja käyttö

Kiinteistöohjelman 2026-2030 mukaan:

Kaupungin ulosvuokraamien kiinteistöjen vuokratason tulee kattaa kiinteistöistä kaupungille aiheutuvat käyttö- ja pääomakustannukset. Mikäli tämä ei ole mahdollista, eikä kaupungilla itsellään ole kiinteistölle käyttöä, tulee käynnistää harkinta siitä luopumiseksi joko myymällä tai purkamalla.

Tiloista, joiden vuokrahinnasta ei ole nimenomaista hinnastopäätöstä, vuokrahinta on laskettu kaupungin Kiinteistöohjelman 2026-2030 periaatteella tarkastallen ko. kiinteistöstä kaupungille aiheutuneita kustannuksia, mistä on johdettu vuokra vuokrattavalle rakennuksen osalle pinta-alan ja vuokrauksen keston perusteella.

Käytännössä useimmat hinnastopäätökset ovat kiinteistöohjelman kirjauksen vastaisia, koska hintataso on niin alhainen ettei se kata kustannuksia. Hintojen jälkeenjääminen johtuu myös siitä, että indeksikorotuksia ei ole pääsääntöisesti tehty.

Kaupungin mahdollisuuksia **luovuttaa tiloja vastikkeetta tai markkinahintaa alemmalla hinnalla taloudellista toimintaa varten**, rajoittaa myös valtiontukilainsäädäntö. Tilojen vuokraamisessa tulee huomioida myös kuntalain säännökset, jotka rajoittavat kunnan toimintaa markkinoilla. Edelleen myös hallintolaki tulee huomioida.

Seuraavassa lainsäädäntötarkastelussa on otsikoiden lisäksi lihavoitus kohtia, joilla voi olla erityistä merkitystä asiaa arvioitaessa:

Kuntalaki:

15 luku Kunnan toiminta markkinoilla

126 § Kunnan toiminta kilpailutilanteessa markkinoilla

Kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus).

Kunta ei hoida tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla ainakaan, jos:

1)
kunta tuottaa lain perusteella omana toimintanaan palveluja kunnan asukkaille ja muille, joille kunnan on lain perusteella järjestettävä palveluja;
2)
tehtävää hoidetaan 49 §:ssä tarkoitetulla tavalla yhteistoiminnassa lakiin perustuvan yhteistoimintavelvoitteen perusteella ja palveluja tuotetaan omana toimintana alueen asukkaille ja muille, joille on lain perusteella järjestettävä palveluja;
3)
tehtävää hoidetaan 49 §:ssä tarkoitetulla tavalla yhteistoiminnassa ja kyseessä on hankintalain 15 §:ssä tarkoitetun sidosyksikön tai 16 §:ssä tarkoitetun toisen hankintayksikön tai erityisalojen hankintalain 25 §:ssä tarkoitetun sidosyksikön, 26 §:ssä tarkoitetun toisen viranomaishankintayksikön tai 27 §:ssä tarkoitetun sidosyrityksen toiminnasta taikka jos yhteistoimintaan ei muutoin sovelleta kilpailuttamisvelvollisuutta; (29.12.2016/1411)
4)
kunta järjestää laissa tarkoitettua opetuksen tai koulutuksen järjestämislupaa, toimilupaa tai oppilaitoksen ylläpitämislupaa edellyttävää koulutusta, edellä mainitussa luvassa määrättyjä muita tehtäviä tai tuottaa palveluja tällaiseen opetukseen kiinteästi liittyvinä oppilas- ja opiskelijatöinä;
5)
toiminta perustuu lakiin perustuvaan monopoliasemaan tai muodostaa luonnollisen monopolin tai tuottaa välittömästi näihin liittyviä palveluja; tai
6)
kunta ostaa, myy tai vuokraa kiinteistöjä ja toiminta liittyy kunnan alueidenkäyttölaissa tai rakentamislaissa tarkoitettujen tehtävien hoitoon. (21.4.2023/780)
Kunta toimii kilpailutilanteessa markkinoilla, jos se osallistuu tarjouskilpailuun. Kunta ei kuitenkaan toimi kilpailutilanteessa markkinoilla, jos se osallistuu tarjouskilpailuun 2 momentin 4 kohdassa tarkoitetun opetuksen tai koulutuksen tai luvassa määrätyn muun tehtävän järjestämiseksi.

127 §Yhtiöittämisvelvollisuutta koskevat poikkeukset

Yhtiöittämisvelvollisuuden estämättä kunta voi hoitaa omana toimintanaan 126 §:ssä tarkoitettua tehtävää, jos:

1)
toiminnan on katsottava olevan vähäistä;
2)

lain perusteella kunta voi nimenomaisesti tuottaa palveluja toiselle taholle tai osallistua tällaista toimintaa koskevaan tarjouskilpailuun;
3)
kunta tuottaa tukipalveluja tytäryhteisölleen;
4)
kunta tuottaa palveluja hankintalain 15 §:ssä tarkoitetulle sidosyksikölle taikka erityisalojen hankintalain 25 §:ssä tarkoitetulle sidosyksikölle, 27 §:ssä tarkoitetulle sidosyritykselle tai 28 §:ssä tarkoitetulle yhteisyritykselle; (29.12.2016/1411)
5)
kunta vuokraa toimitiloja pääasiassa käytettäviksi kunnan omassa toiminnassa ja kuntakonserniin kuuluville tytäryhteisöille tai käytettäviksi sellaisessa palvelutuotannossa, jonka tuotannon kunta on kilpailuttanut;
6)
kunta tuottaa palveluja kunnan tai kunnan tytäryhteisön palveluksessa oleville henkilöille palvelussuhteen perusteella; tai
7)
toiminta liittyy välittömästi valmiuslaissa (1552/2011) tarkoitetun valmiussuunnitelman mukaiseen poikkeusoloja koskevaan varautumisvelvollisuuteen.
Mitä edellä 1 momentissa säädetään palveluista, sovelletaan myös tavaroiden myyntiin kilpailutilanteessa markkinoilla.

128 § Hinnoittelu kunnan toimiessa kilpailutilanteessa markkinoilla

Kunnan toimiessa 127 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa kilpailutilanteessa markkinoilla sen on hinnoiteltava toimintansa markkinaperusteisesti.

130 § Kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittely

Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.
Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.
Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

131 § Palveluvelvoite

Kunta voi antaa määräaikaisen palveluvelvoitteen kunnan asukkaiden hyvinvoinnin kannalta tarpeellisten palvelujen turvaamiseksi kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle palveluntuottajalle, jos markkinoiden toiminta on puutteellista. Ennen palveluvelvoitteen antamista kunnan on selvitettävä, toimivatko markkinat riittävästi.
Palveluvelvoite on annettava kirjallisesti ja siinä tulee määritellä palvelun tuottamiseen ja korvauksen määräytymiseen liittyvät keskeiset ehdot. Palvelun turvaamiseksi maksettavissa korvauksissa on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan komission yleistä taloudellista etua koskevissa valtiontukisäädöksissä säädetään.
Palveluntuottaja on valittava avoimessa ja syrjimättömässä menettelyssä. Jos palveluvelvoite täyttää hankintalaissa säädetyn hankintasopimuksen tai käyttöoikeussopimuksen määritelmän, palveluntuottajan valinnassa on noudatettava mainitun lain mukaista menettelyä. (29.12.2016/1411)

131 a § (29.10.2026/939)Euroopan unionin valtiontukisääntöjen vastaisen tuen takaisinperintä

Euroopan unionin valtiontukisääntöjen vastaisesti myönnetyn tuen takaisinperinnästä säädetään eräiden valtion tukea koskevien Euroopan unionin säännösten soveltamisesta annetussa laissa (937/2026).
L:lla 939/2026 lisätty 131 a § tulee voimaan 1.1.2027.
132 § (21.5.2021/419)Kilpailulain soveltaminen

Kirjanpidon eriyttämisestä sekä Kilpailu- ja kuluttajaviraston oikeudesta puuttua kunnan, kuntayhtymän tai niiden määräysvaltaan kuuluvan yhteisön harjoittamaan kilpailulain vastaiseen menettelyyn tai toiminnan rakenteeseen säädetään kilpailulaissa (948/2011).

Hallintolain (434/2003) *6 §:n Hallinnon oikeusperiaatteet* 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.

Hallinnon oikeusperiaatteita ovat:

- yhdenvertaisuusperiaate, joka velvoittaa tasapuoliseen kohteluun, johdonmukaisuuteen ja syrjimättömyyteen
- tarkoitussidonnaisuuden periaate, jonka mukaan viranomaisella ei saa olla toiminnassaan vääriä vaikuttimia eikä harkintavaltaa saa käyttää väärin
- objektiviteettiperiaate, joka edellyttää viranomaisilta asiallista ja puolueetonta toimintaa
- suhteellisuusperiaate, joka velvoittaa esimerkiksi terveysvalvonnassa mitoittamaan keinot niin, ettei kenenkään oikeuksia tai etuja rajoiteta enempää kuin haitan tai vaaran poistaminen edellyttää
- luottamuksensuojaperiaate, joka on ennen muuta yksilön suojaa julkista valtaa vastaan ja antaa yksityiselle oikeuden luottaa viranomaisen toiminnan oikeellisuuteen ja virheettömyyteen.

Käytännössä mahdollsuutta päättää vuokrat markkinahintaa alhaisemmiksi, riippuu seuraavien prosessien lopputuloksista:

1. Toiminnan tarkoitus ja yhteys kunnan tehtäviin tarkoitus: Vuokraedulle on oltava hyväksyttävä kunnallinen peruste, sillä kyseessä on julkisten varojen käyttö.
2. Tasapuolisuus: Vuokralaisten hinnoittelukohtelun on oltava tasapuolista. Hyvän hallinnon periaatteista seuraa myös, että sopimuskumppanit valitaan pääsääntöisesti avoimien hakuprosessien kautta tai vähintään useampi potentiaalisia kumppaneita osallistaen suoran sopimisen kautta. Avoin hakuprosessi ei tarkoita hankintalain mukaista kilpailutusta, mikäli hankintaraja ei ylity.
3. Valtiontukitarkastelu: Markkinahintaa alempi vuokra voi olla valtiontukea. Jotta valtiontuki on sallittua, tulee lainsäädännön edellytysten täyttyä.Jos valtiontuen tunnusmerkit täyttyvät, vuokraetu voidaan mahdollisesti myöntää esimerkiksi de minimis -tukena. Yleinen enimmäismäärä on 300 000 euroa yhdelle yritykselle minkä tahansa kolmen vuoden jakson aikana.

Muuta kuin taloudellista toimintaa varten tiloja voidaan vuokrata myös markkinahintaa alemmalla vuokralla. On kuitenkin huomioitava, että myös esimerkiksi yhdistyksen vuosittain järjestämät myyjäiset voivat tilanteesta riippuen olla taloudellista toimintaa.

Kaupungin kiinteistöohjelma kuitenkin linjaa vuokratasosta tällä hetkellä nimenomaisesti, että vuokratason tulee kattaa kiinteistöistä kaupungille aiheutuvat käyttö- ja pääomakustannukset (ilman poikkeuksia).

Useimpia voimassa olevien tilakohtaisten hinnoittelupäätösten mukaisia hintoja tulisi nostaa, osaa hyvinkin merkittävästi, jotta kiinteistöohjelman periaate toteutuu. Vaihtoehtoisesti valtuustolle tulisi esittää ohjelman muuttamista.

Edelleen on huomattava, ettei kaupungin kannatava veloittaa nimellisen alhaisia vuokria siitä aiheutuvien suorien ja epäsuorien kustannusten ylittäessä hyödyt. Käytännössä veloitettavan minimisumman tulisi olla useampia kymmeniä euroja. Toistaalta alhaistenkin maksujen voidaan arvioida lisätä sitoutumista / vastuun ottamista tilasta verrattuna täysin maksuttomaan tilaan.

Voimassa olevia varsinaiset hinnastopäätökset on oheismateriaalina.

Nimenomaisten tilakohtaisten päätösten mukaisten hintatietojen saavutettavuus kaupungin verkkosivulta tarkistetaan viimeistään 23.11.2026.

Muiden tilojen osalta hinnoittelutiedoksi verkkosivuilla annetaan (lopullinen toteutus voi hieman poiketa):

Hinta: Tämän tilan vuokrahinta lasketaan kaupungin Kiinteistöohjelman 2026-2030 periaatteella tarkastellen ko. rakennuksesta kaupungille aiheutuneita kustannuksia, mistä johdetaan vuokra vuokrattavalle rakennuksen osalle pinta-alan ja vuokrauksen keston perusteella. Tiedustelkaa hintaa ensisijaisesti sähköpostitse osoitteesta tilapalvelut.vuokratalot@pudasjarvi.fi

Kiinteistöohjelman 2026-2030 mukaan:

Kaupungin ulosvuokraamien kiinteistöjen vuokratason tulee kattaa kiinteistöistä kaupungille aiheutuvat käyttö- ja pääomakustannukset.

Lisäksi tilakohtaisesti ilmoitetaan (lopullinen toteutus voi hieman poiketa):

Tähän tilaan voi tehdä vain maksullisia varauksia.

TAI

Tähän tilaan voi tehdä sekä maksullisten varausten lisäksi maksuttomia varauksia edellytysten täyttyessä (Kaupungin tilavarausten maksuttomuuden perusteet -sääntö KH 14.10.2026 § 271).

TAI

Tila on tällä hetkellä vain kaupungin omassa käytössä tai poissa käytöstä.

Yritysvaikutusten arviointi: Vuokratasot vaikuttavat paikallisiin tiloja vuokraaviin yrityksiin. Markkinahintaa alemmilla vuokrilla voi olla vaikutuksia yritysten väliseen kilpailuun.

Kaupunginjohtajan esitys

Kaupunginhallitus kuulee hallintojohtajan esittelyn voimassa olevista hinnoittelupäätöksistä ja lainsäädännön huomioisesta hinnoittelussa. Tilavuokrien mahdollisesta muuttamisesta päätetään erikseen.

Päätös

Jakelu tilapalvelut (Pudasjärven Vuokratalot Oy)
palvelusuunnittelija, LumiAreena ja tilavuokrauspalvelut