

Kuukantalon vuokranmääritys

Elymltk 09.12.2025 § 102
90/10.03.02.02/2025

Valmistelija

kiinteistöpäällikkö Laaksonen Harri

Loimaan kaupunki omistaa Kuukankujan varrella sijaitsevan suojellun rakennuksen, jossa toimii tällä hetkellä Loimaan taideseuran näyttelytilat sekä Kurkijoki-säätiön toimistotilat ja Kurkijoki museo. Tilojen vuokrauksessa vuokralaisilta on peritty kaupungin sisäisen vuokran mukaista vuokraa. Sisäinen vuokra sisältää pääomavuokran sekä ylläpitovuokran.

Kohteen vuokralaiset ovat ilmoittaneet tyytymättömyytensä vuokran tasoon sekä vetoavat siihen, että tilat ovat luovutettu aikanaan heille ylläpitokustannuksia vastaan ja pääomavuokran osuus jäisi kaupungin kustannettavaksi.

Tilojen vuokratasosta on käyty neuvotteluja kummankin vuokraisen kanssa useita kertoja. Tällä hetkellä vuokran maksu on keskeytynyt molemmilla vuokralaisella.

Kiinteistökustannukset ovat nousseet ylläpitokulujen kasvaessa sekä vuonna 2022 valmistuneen lämmönjakohuoneen saneerauksen johdosta myös pääomakustannukset ovat kasvaneet suurempien vuosipoistojen vuoksi. Näin ollen vuokran korotukset ovat olleet perusteluja. Mikäli pääomavuokra jätetään perimättä, siitä tulee vuositasolla kattamatonta kulua noin 6 000 euroa.

Rakennus on suojeltu sr3 merkinnällä ja kaupungin tulee myös hoitaa ja pitää kohde kunnossa. Toistaiseksi kaupungilla ei ole kohteelle varsinaista muuta käyttöä, eikä siitä luopuminen ole tämän hetken tavoitteena, joten sen vuokraaminen pelkästään ylläpitokustannuksia vastaavilla kustannuksilla on mahdollista, jolloin rakennuksen kunto pysyy nykyisellään eikä ilkvallan riski kasva liiaksi. Tilat ovat edelleen vuokratavissa sellaisenaan ilman muutostöitä.

Kohteen vuokrattava ala on kokonaisuudessaan 413 m², josta taideseuran käytössä on yhteensä 87,5m² ja Kurkijoki-säätiön käytössä olevat tilat 133m².

TA25 mukaan laskettu sisäinen vuokra		
toimintakulut TA25	18 200,00 €	
Poistot 25	6 087,00 €	
Vyörytykset 25	4 353,00 €	
	28 640,00 €	/a
Vuokrattava ala	413	m ²
Pääomavuokra	1,23 €	€/m ² /kk
Ylläpitovuokra	4,55 €	€/m ² /kk
	5,78 €	€/m ² /kk
Kokonaisvuokrat		
Taideseura 84 m2	485,42 €	€/kk ALV 0 %
Kurkijoki-Säätiö 133,1 m2	768,59 €	€/kk ALV 0 %
Pelkkä ylläpitovuokra		
Taideseura 84 m2	382,25 €	€/kk ALV 0 %
Kurkijoki-Säätiö 133,1 m2	605,24 €	€/kk ALV 0 %

Esittelijä

Tekninen johtaja Korte Antti

Päätösehdotus

Elinympäristölautakunta päättää vuokrata Kuukantalon tilat 1.8.2025-31.7.2030 Kurkijoki-säätiölle ja Loimaan Taideseura Ry:lle ylläpitokustannuksia vastaavalla vuokralla 4,55€/m²/kk ALV 0 %. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin 1951/100. Perusindeksinä käytetään lokakuun 2025 pistelukua 2338. Indeksien laskiessa ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Elinympäristölautakunta valtuuttaa kiinteistöpäällikön allekirjoittamaan vuokrasopimukset kummankin vuokralaisen kanssa.

Muutettu päätösehdotus

Elinympäristölautakunta päättää vuokrata Kuukantalon tilat 1.8.2025-31.7.2030 Kurkijoki-säätiölle ja Loimaan Taideseura Ry:lle ylläpitokustannuksia vastaavalla vuokralla (ei sisällä vyörytyksiä) 3,67 €/m²/kk ALV 0 %. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin 1951/100. Perusindeksinä käytetään lokakuun 2025 pistelukua 2338. Indeksien laskiessa ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Elinympäristölautakunta valtuuttaa kiinteistöpäällikön allekirjoittamaan vuokrasopimukset kummankin vuokralaisen kanssa.

Päätös

Elinympäristölautakunta hyväksyi yksimielisesti teknisen johtajan muutetun päätösehdotuksen.

Pöytäkirjamerkintä

Asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän pykälän käsittelyn ajan oli kiinteistöpäällikkö Harri Laaksonen.