

Toimistotilan vuokraaminen Toivakkatalosta Jämsän kaupungille TE25-palveluita varten

Selostus asiasta

Eteläisen Keski-Suomen työllisyysalueen toiminta alkaa 1.1.2025. Jämsän kaupunki työnantajana vastaa sopivien työtilojen vuokraamisesta. Keskitettyjä ja yhteisiä palveluita tehtävänään tekevät sijoittuvat kuntien toimipisteisiin siirtyvän henkilöstön esittämien toiveiden mukaisesti.

Vuokrattavat tilat:

Selvitysten mukaan Joutsasta, Keuruulta, Luhangasta, Multialta, Mänttä-Vilppulasta, Petäjävedeltä ja Toivakasta tilat löytyvät kuntien omista tiloista. Jämsässä tilat vuokrataan Jämsän Yrityskiinteistöt Oy:ltä.

Sopijakuntien kiinteistöt ja toimitilat pysyvät sopijakuntien omistuksessa. Sopijakunnilta vastuukunnalle siirtyvien työntekijöiden käytössä olevista työtiloista tehdään vuokrasopimukset sopijakunnan ja vastuukunnan välille.

Käyttöön tulevien toimitilojen tulee olla tulevaa toimintaa nähdessä soveltuvat, niin pinta-alaltaan, sijoittelultaan kuin kunnoltaan. Tällä tarkoitetaan, että:

- Vastuukunnalle vuokrataan vain ne tilat, jotka toimintaa varten tarvitaan, eikä työllisyysalueen käyttöön osoiteta esimerkiksi ylimääräisiä huoneita tai tarpeettoman suuria tilakokonaisuuksia.
- Vuokratiloiksi ei lasketa yhteiskäytössä olevia sosiaalityötiloja, neuvotteluhuoneita tai muita yleistiloja. Jos vuokrattavassa tilassa on esimerkiksi nimenomaan tämän tilan käyttäjien ja asiakkaiden käyttöön tarkoitettu wc-tila tai varastotila, voidaan nämä tilat sisällyttää vuokrattaviin tiloihin.
- Vuokrattava tilakokonaisuus hyväksytetään Jämsän kaupungin tilapalveluissa.
- Työllisyysalueen käyttöön tulevien tilojen pitää olla sijoittelultaan sellaisia, että ne palvelevat työllisyysalueen tarpeita. Tilojen tulee olla asiakkaiden helposti löydettävissä ja keskeisellä sijainnilla. Jo vakiintunut sijainti toiminnoille katsotaan hyödylliseksi.
- Vuokranantajana toimiva kunta vastaa tilojen kunnosta vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Tilojen tulee olla kunnoltaan siistit, turvalliset ja terveelliset. Mahdollisten puutteiden korjaamisesta vastaa vuokranantaja.

Vuokranmäärittelyperuste:

Kaikkien vuokrasopimusten vuokranmäärittelyperuste on sama.

Vuokranmäärittelyssä käytetään pääpiirteittäin samaa periaatetta, kuin mitä kuntien ja hyvinvointialueen vuokrasopimuksissa. Tiloista peritään ylläpitovuokraa, joka koostuu rakennuksen ylläpitokuluista, sekä pääomavuokraa, joka määräytyy rakennuksen teknisen arvon mukaan.

Ylläpitovuokra

Tilojen ylläpitovuokra on 5,5 € / m².

Vuokraan sisältyvät ylläpitokustannukset ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset. Erityisjätteet ja vaaralliset jätteet ovat kuitenkin vuokralaisen vastuulla.

Pääomavuokra

Tilojen pääomavuokra on 6 % kyseisen rakennuksen teknisestä arvosta vuodessa. Tekninen arvo määritellään Scenarios-ohjelmalla (Senaatti-kiinteistöjen työkalu, johon palveluun liittyneillä kunnilla on käyttöoikeus).

Pääomavuokran vuokratarkastus tehdään rakennuksen teknisen arvon muutoksen mukaisesti. Tekninen arvo pienenee vuosittain 1,75 % rakennuksen kuluman takia. Tekninen arvo voi nousta, jos rakennuksessa tehdään korjausinvestointeja tai merkittäviä tilan kuntoa parantavia toimenpiteitä.

Vuokrasopimus on päätöslitteenä.

Päätösvallan peruste

Toivakan kunnan hallintosääntö, 17 § (sopimukset 30.000 euroon asti)

Päätös

Jämsän kaupungille/ eteläisen Keski-Suomen työllisyysalueelle vuokrataan Toivakkatalosta noin 26 m² kokoiset toimistotilat liitteenä olevan vuokrasopimuksen mukaisesti 1.1.2025 alkaen. Elinkustannusindeksiin sidottu arvonlisäveroton kuukausivuokra on sopimuksen alkaessa 479,08 €.

Tämä viranhaltijapäätös on sähköisesti järjestelmällekirjoitettu.

Jari Lämsä
Vs. kunnanjohtaja

Jakelu

Kunnanhallitus
Jämsän kaupunki/ tilapalvelupäällikkö Lauri Leppisaari
Toivakan kunta, Henna Breilin ja Arja Marjonen