

Kuntosalipalveluiden järjestäminen / Oikaisuvaatimus / Vuokrasopimus

Sivltk 01.12.2022 § 119

Puretussa Monitoimitalossa toimi kuntosali, jonka käyttö päättyi, kun rakennusta ryhdyttiin purkamaan keväällä 2021. Uuden kuntosalin on ollut määrä valmistua Pyhäjoki-taloon ja olla läytössä vuoden 2023 alusta lukien. Kuntosalipalveluiden järjestämiseksi väliajaksi on KOY Tilaparkilta vuokrattu 164 m² hallitila, jossa kuntosali on toiminut kevästä 2021 lukien. Tilan määräaikainen vuokrasopimus päättyy 31.12.2022, jonka jälkeen molemminpuolinen irtisanomisaika on kolme (3) kuukautta.

Pyhäjokitalo-hankkeen kariuduttua tai ainakin lykkäännyttyä, on kuntosalipalveluiden järjestämistä tarpeen arvioida.

Nykyistä sopimusta on mahdollista jatkaa viisi vuotta (5) kestäväksi ja sen irtisanomisaikaa kuusi (6) kuukautta kestäväksi. Tämän mallin mukaisesti on sivistyslautakunnan talousarvioesitys laadittu.

Käyttäjien taholta on tullut toiveita tilan laajentamisesta ja KOY Tilaparkki on ilmoittanut, että se voi vuokrata myös viereisen, pinta-alaltaan 102,5 m² hallitilan samoin ehdoin kuin nyt käytössä olevan tilan. Tämän mukaista järjestelyä koskeva vuokrasopimusluonnos oheismateriaalina. Laajennuksen kustannuksia lisäävä vaikutus vuositason tasolla vuokrien osalta talousarvioesitykseen kirjattuun peruratkaisuun n (16 000 €) nähden on 9 840 €.

Vaihtoehtona nykyiselle sijainnille kuntosalin sijoittaminen ns. Pookitaloon tiloihin, joissa toimii tällä hetkellä ravintola. Huoneiston omistaja on tarjoutunut vuokraamaan 232 m² tilan niin ikään viiden (5) vuoden vuokrasopimuksella ja kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla. Vuokrasopimusluonnos oheismateriaalina. Vaihtoehto edellyttää muutostöitä, joista vastaa osaksi vuokranantaja, osaksi kunta. Vuokrantajan muutostokustannukset on jaksotettu kuukausittaisiin vuokriin. Vaihtoehdon kustannuksia lisäävä vaikutus vuositason tasolla vuokrien osalta talousarvioesitykseen kirjattuun peruratkaisuun nähden on 1 258 €/kk ja nykyisen tilan laajennettuun vaihtoehtoon nähden 438 €/kk. Vuotason tasolla vastaavasti kustannuslisäykset ovat n. 15 100 €/5 260 €. Mikäli vuokrasopimus alkaa 1.6.2023 on vaihtoehdon kustannuksia lisäävä vaikutus vuokrien osalta talousarvioesitykseen nähden vuoden 2023 aikana n. 8 800 €. Vuokraajalle vuokran lisäksi vuoden 2023 aikana syntyviksi muutto- ja muutostokustannuksiksi voidaan arvioida n. 10 000 €.

Sivistyslautakunta on tutustunut molempiin vaihtoehtosiin tiloihin 1.12.2022.

Ehdotus:

Sivistyslautakunta päättää:

- 1) Solmia Yppärin Liuskekivi Ky:n kanssa oheimateriaalina olevan luonnoksen mukaisen vuokrasopimuksen edellytyksellä, että ympäristöterveydenhuolto hyväksyy tilan otettavaksi kuntosalikäyttöön.
- 2) Irtisanoa KOY Tilaparkin ja kunnan välisen vuokrasopimuksen päättyväksi 30.6.2023.
- 3) Tehdä talousarvioesitykseen vuodelle 2023 kustannusopaikalle Liikuntatoimi 8 800 € lisäyksen vuokriin ja 10 000 € lisäyksen kalustoon.

Päätös:

Keskustelun aikana [REDACTED] teki esittelijän ehdotuksesta poikkeava seuraavan esityksen:

Sivistyslautakunta päättää:

- 1) Jatkaa kuntosalitoimintaa nykyisissä tiloissa.
- 2) Vuokrata lisätilaksi nykyisten tilojen viereisen tilan.
- 3) Hyväksyä solmittavaksi KOY Tilaparkin kanssa oheismateriaalina olevan luonnoksen mukaisen vuokrasopimuksen em. tiloista.
- 4) Tehdä talousarvioesitykseen vuodelle 2023 kustannusopaikalle Liikuntatoimi 9 850 € lisäyksen vuokriin.

[REDACTED] kannatti Kaisa Salmivuoren esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava, kannatettu esitys, asiasta tulee äänestää. Puheenjohtaja ehdotti äänestystavaksi nimenhuutoäänestystä siten, että ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta, äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat [REDACTED], äänestävät EI. Äänestystapa hyväksyttiin. Äänetyksessä annettiin kaksi JAA-ääntä ([REDACTED]) ja viisi EI-ääntä ([REDACTED]).

Puheenjohtaja totesi [REDACTED] esityksen tulleen päätökseksi.

Sivltk 19.01.2023 § 7

Yppärin Liuskekivi Ky on 18.12.2022 tehnyt Kuntosalipalvelujen järjestämisestä koskeneesta sivistyslautakunnan päätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään oikaisuvaatimuksen ja oikaisuvaatimus on toimitettu määräajassa.

Hallintolain 49 g §:n 1 momentin mukaan "otettuaan oikaisuvaatimuksen tutkittavakseen viranomainen voi muuttaa hallintopäätöstä, kumota päätöksen tai hylätä oikaisuvaatimuksen."

Oikaisuvaatimuksen johdosta on pyydetty lausunto rakennustarkastaja Osmo Hekkalalta sekä terveystarkastaja Jukka Häikiöltä. Lausunnot liitteenä samoin terveystarkastajan tarkastuskertomus.

Oikaisuvaatimuksen tekijä lausuu vaatimuksessaan, että kuntosalin "sijoituspaikan valinta ei ole kunnan aikaisemman linjauksen mukainen jossa uudeksi sijoituspaikaksi on linjattu keskusta. Linjauksen mukaan uuteen koulukeskukseen ei rakennettu kuntosalia, vaan paikaksi linjattiin Pyhäjoki-talo. Perusteina käytettiin mahdollisuutta aktiiviseen päiväkäyttöön erityisesti eläkeläisten ja vuorotyössä olevien kohdalla. Keskustassa oleva sijainti ei häiritse koulutyötä, mutta mahdollistaa myös Saaren koulun ja lukion oppilaiden kouluaikaisen käytön. Keskeisellä sijoituspaikalla haluttiin tavoitella myös entistä suurempaa käyttäjäkuntaa." Kuntosalin paikaksi oli aiemmin kaavailtu Pyhäjoki-taloa. Hanke on keskeytynyt, mutta sen julkilausutuminen ei kuntosalin sijaintia kuitenkaan ole linjattu. Pookitalo-vaihtoehto kuntosalin sijaintipaikkana on kuitenkin saavutettavuuden näkökulmasta parempi vaihtoehto.

Oikaisuvaatimuksessa tuodaan esille vaihtoehtojen vertailun puutteet. Kyseessä ei kuitenkaan ole varsinaisesti hankinta, jossa täysin objektiivisesti tulisi tietyin ennaltamäärätyin kriteerein valita parempi vaihtoehto. Vaihtoehtoina ovat

aiemman toiminnan jatkaminen tai toiminnan muuttaminen. Päätöksentekijällä on asiassa laajempi harkintavalta kuin hankinta-asiassa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä kiinnittää edelleen kriittistä huomiota mahdollisesta muutosta aiheutuviin muutos- ja muuttokustannuksiin. Kritiikille on perusteita. Alla olevassa vertailutalukossa näitä kustannuksia on pyritty arvioimaan uudelleen täsmällisemmin.

Oikaisuvaatimuksessa tuodaan esille, että päätöksen mukainen vaihtoehto on otettu käyttöön tilapäisenä väistötilana. Päätöstä tehtäessä ei ole osattu huomioida, että kuntosalin käytön jatkuminen suunnitelluksi viideksi vuodeksi edellyttää käyttötarkoituksen muutosta. Tämä puolestaan edellyttää muutostöitä, mistä aiheutuu kustannuksia ja mikä keskeyttää kuntosalin käytön muutostöiden ajaksi, mikäli toimintaa jatketaan sivistyslautakunnan oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen mukaisesti nykyisessä paikassa.

Ollinmäen tilaparkki KOY:n vuokratarjoukseen on muun ohessa kirjattu ehtona: ”Mikäli vuokratiloissa joudutaan vuokralaisen toivomuksesta tai vuokralaisen toimintaan liittyen viranomais määräyksistä johtuen tekemään muutos- tai korjaustöitä tai hakemaan toiminnalle lupia tai muita vastaavia asiakirjoja, vuokralainen vastaa näistä ja kustantaa ne, eikä niitä hyvitetä vuokralaiselle vuokrasuhteen päätyttyä. Kiinteistöpäällikkö Pekka Pelttarilta on pyydetty arvio käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämien muutosten aiheuttamista kustannuksista.

Muilta osin oikaisuvaatimuksessa tuodaan yksityiskohtisemmin esille niitä asioita, jotka liittyvät tilojen soveltuvuuteen ja sen myötä kytkeytyvät käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämiin asioihin.

Vaihtoehtojen vertailutaulukko.

		Ollinmäki-vaihtoehto	Pookitalo-vaihtoehto
Vuokra			
	kk-vuokra	2 132	2 570
	vuokra viiden vuoden vuokra- aikana (nimellisesti)	127 920	154 200
	indeksiehto	elinkustannusindeksi	elinkustannusindeksi, min 3
Muut kustannukset			
	muutto *		3 000
	muutostyöt	33 765	
	muut kustannukset**		9 400
+ / -		+ ei tarvetta muuttoon, - aiheuttaa muutostarpeita ja -kustannuksia, joista vuokraaja joutuu vastaamaan + vaihtoehto on käyttäjien toiveenmukainen osalle asiakkaista - käyttö keskeytyy muutostöiden ajaksi (arvio n. 1 kk)	+ sijainti, paremmin saavutettavissa ja koululaisten käytettävissä + tilat viihtyisämmät, alun perin asiaskäyttöön tarkoitettut + vaihtoehto on käyttäjien toiveenmukainen osalle asiakkaista + vuokranantaja vastaa tarvittavista muutoksista
	* 100 h x 30 €/h		
	** Molemmissa vaihtoehtoissa tarvitaan kustannuksia aiheuttavia muutoksia. Tässä on pyritty arvioimaan niitä siltä osin kuin ne ylittävät edullisemman vaihtoehdon kustannukset. - maton asentaminen 300 €, nostolava 7 000 €, pudotuspunnukset ja Bumper-painot 2 000, ikkunoiden teippaus ja lukituksen asennus 500 €.		

Ehdotus:

Sivistyslautakunta päättää hyväksyä Yppärin Liuskekivi Ky:n oikaisuvaatimuksen ja:

- 1) Solmia Yppärin Liuskekivi Ky:n kanssa oheimateriaalina olevan luonnoksen mukaisen vuokrasopimuksen edellytyksellä, että ympäristöterveydenhuolto hyväksyy tilan otettavaksi kuntosalikäyttöön.
- 2) Irtisanoa KOY Tilaparkin ja kunnan välisen vuokrasopimuksen päättyväksi 30.6.2023.

Päätös:

Keskustelun aikana Eija Flink teki Kaisa Salmivuori-Väänänen kannattamana esityksen, että oikaisuvaatimus hylätään.

Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava, kannatettu esitys, asiasta tulee äänestää. Puheenjohtaja ehdotti äänestystavaksi nimenhuutoäänestystä siten, että ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta, äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Eija Flinkin esitystä, äänestävät EI. Äänestystapa hyväksyttiin. Ännetyksessä annettiin yksi JAA-ääni (Janne Sirkka) ja viisi EI-ääntä (Eija Flink, Olli Mattila, Päivi Niemelä, Kaisa Salmivuori-Väänänen, Saara Typpö) ja yksi tyhjä ääni (Antero Vehkala)

Puheenjohtaja totesi päätökseksi tulleen, että oikaisuvaatimus hylätään.

Sivltk 14.03.2023 § 28
78/12.04.00/2022

Sivistyslautakunnan otsikkoasiaa koskevaa alkuperäistä päätöstä tehtäessä ei ollut voitu huomioda sitä, että nykyisen kuntosalin lajentaminen ja pysyvämpi käyttö edellyttää rakennuslupaa ja käyttötarkoituksen muutosta. Nämä puolestaan edellyttävät muutostöitä. Muutostöistä aiheutuu kustannuksia, joita ei ole budjetoitu. KOY Tilaparkin kanssa on neuvoteltu vuokrasopimusmallista, jonka mukaan KOY Tilaparkki vastaa muutostöistä, niiden edellyttämistä luvista ja kustannuksista, ja Pyhäjoen kunta korvaa muutostöistä aiheutuneet kustannukset lisävuokrana 48 kk aikana vuoden 2024 alusta lukien.

Vuokrasopimusluonnos liitteenä.

Ehdotus:

Sivistyslautakunta päättää hyväksyä solmittavaksi oheisen liitteen mukaisen sopimuksen ja valtuuttaa sivistystoimenjohtajan allekirjoittamaan sen.

Päätös:

Sivistyslautakunta hyväksyi esittelijän ehdotuksen.