



3. Vuokranmaksuihin annettavat helpotukset

Koronavirustilanteen aiheuttamalla poikkeuksellisella tilanteella on vaikutuksia kunnan tiloissa toimiviin yrityksiin, sillä rajoitusten vuoksi osassa yrityksissä toiminta kunnan tiloissa on merkittävästi vähentynyt tai se on jopa kokonaan keskeytynyt.

Mikäli vuokramaksuja koskeviin helpotuksiin lähdetään, on päätettävä vuokranmaksun helpotusten linjoista ja siitä, miten päätöksentekoprosessissa edetään.

Koronavirusepidemian alkaminen Suomessa ja julkishallinnon viruksen leviämisen hidastamiseksi toimeenpanemat rajoitukset ja suositukset ovat heikentäneet äkillisesti yritysten toimintaedellytyksiä valtakunnallisesti. Epidemian rajaamiseksi tehdyt toimet ovat vaikuttaneet nopeimmin ja voimakkaimmin palvelutoimialoilla toimiviin yrityksiin.

Asiassa on otettava huomioon kuntalain 128 §, Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artikla ja hallintolain 6 §. Tarkempi selostus on liitteenä olevassa päätöskirjelmässä (liite 1).

Päätös:

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 24.3.2020 seuraavaa koskien kunnanjohtajan erityistoimivallaan käyttöönottamista (§ 52):

"Kunnanjohtaja tekee häiriötilanteiden ja poikkeusolojen aikaiseen toimi valtaansa kuuluvat päätökset häiriötilanteiden aikaisessa kunnan johtoryhmässä johtoryhmän jäsenen tai kokoukseen osallistuvan asiantuntijan esittelystä. Päätöksistä pidetään päätöspöytäkirjaa ja päätökset raportoidaan kunnanhallitukselle sähköpostitse. Erityistoimivallan käyttämisen lakkaamisesta päättää kunnanhallitus erikseen."

Johtoryhmän esittelyn pohjalta kunnanjohtaja Erno Heikkinen päätti, että kunta voi tarvittaessa myöntää 50-100 % vuokranalennuksen pienille ja keskisuurille Suomussalmen kunnan kiinteistöissä oleville yrityksille. Tämän lisäksi kunta antaa tarvittaessa maksuaikojen pidennyksiä tilanteen helpottamiseksi.

Poikkeusjärjestelyt vuokranmaksussa koskevat kunnan vuokralaisina olevia pieniä ja keskisuuria yrityksiä, joiden tilanne on merkittävästi vaikeutunut korona-pandemian aikana. Järjestelyt ovat voimassa ainakin toukokuun loppuun saakka.

Alennuksia ja maksuaikojen pidennyksiä koskien on vuokralaisen aina otettava yhteyttä kuntaan ja perusteltava alennuksen/maksuaikojen pidennyksen tarve.

Päätettiin, että kiinteistöpäällikkö ottaa yhteydenotot vastaan ja valmistelee asian päätöstä varten. Kunnanjohtaja Erno Heikkinen tekee vuokranhelpotuksia koskevat viranhaltijapäätökset.

Pöytäkirjan liitetään kunnanjohtaja Erno Heikkisen päätös vuokrahelputuksia koskien.

Suomussalmella 6.4.2020

Ollut nähtävänä Suomussalmen
kunnan ilmoitustaululla

8.4.2020 - 29.4.2020

Ilmoitustaulunhoitaja

Anniina Niemelä, hallintojohtaja,

pöytäkirjanpitäjä

Vuokrahuojennukset pienille ja keskisuurille yrityksille

Koronavirusepidemian alkaminen Suomessa ja julkishallinnon viruksen leviämisen hidastamiseksi toimeenpanemat rajoitukset ja suositukset ovat heikentäneet äkillisesti yritysten toimintaedellytyksiä valtakunnallisesti. Epidemian rajaamiseksi tehdyt toimet ovat vaikuttaneet nopeimmin ja voimakkaimmin palvelutoimialoilla toimiviin yrityksiin.

Äkillinen liiketoiminnan pysähtyminen ja positiivisten kassavirtojen katkeaminen aiheuttaa useissa yrityksissä välittömän uhan yrityksen maksuvalmiudelle, yrityksen toimintaedellytysten säilymiselle ja yrittäjän henkilökohtaisen talouden vakaudelle.

Nykyisissä poikkeusolosuhteissa yritysten toimintaedellytysten säilyttäminen ja konkurssiaallon välttäminen on vahvasti sidoksissa yritysten mahdollisuuteen keventää nopeasti kiinteiden kustannusten volyymia. Pienten ja keskisuurten yritysten kohdalla toimitilakustannukset muodostavat keskimäärin merkittävän osan yrityksen kiinteästä kulurakenteesta.

Jokainen yritys ja työpaikka ovat erittäin tärkeitä Suomussalmen ja koko alueen menestymisen kannalta ja niiden säilyttämiseksi tehtävä työ on kaikkien, niin kunnan kuin kuntalaistenkin yhteinen tehtävä. Erityisen tärkeä on huolehtia yksinyrittäjistä ja pienimmistä mikroyrityksistä, joilla on harvoin taloudellisia puskureita. Monen yrittäjän ja heidän perheensä toimeentulo on uhattuna.

Kuntalain 128§:n mukaisesti kunnan toimiessa kilpailutilanteessa markkinoilla sen on hinnoiteltava toimintansa markkinaperusteisesti. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. Kunnan antaessa vuokralle kiinteistöjä tai liikehuoneistoja tulee vuokrauksen ehdot ja vuokra määrittää niin, että ne vastaavat yleisesti markkinoilla käytössä olevia ehtoja ja vuokran tasoja. Lisäksi vuokraustoiminta tulee kokonaisuudessaan järjestää niin, että se on yhteensopiva EU:n valtioneukisääntelyn kanssa.

Suomussalmen kunnan vuokrat ovat markkinaehtoisia. Tällä hetkellä johtuen korona-tilanteesta julkisuudesta saatujen tietojen mukaan moni yksityisillä markkinoilla toimiva vuokranantaja on myöntänyt tai on aikeissa myöntää vuokranalennuksia tilanteessa, jossa kansainvälisen pandemian ehkäisytöimien johdosta kaupan ja palvelun aloilla kysyntä on nopeasti ja ennakoimattomasti laskenut merkittävästi. Kysynnän alenemiseen ja taloudellisten toimintaedellytysten vaikeutumiseen vaikuttavat myös julkishallinnon suorat rajoittamistoimenpiteet, kiellot ja käskyt.

Hallintolain 6§:n 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. Poikkeusolot eivät kumoa tasapuolisuuden vaatimusta, joten jokainen toimenpide on suunniteltava lainsäädäntö huomioon ottaen. Tavoiteltu päämäärä on kunnalla vuokralla olevien pienten ja keskisuurten yritysten säilyttäminen hengissä akuutin kriisin jälkeen.

Lisäksi vuokrien alentamista tai vapautusta voidaan perustella sopimussuhteen muuttumisella sopimuksen voimassaoloaikana toisen sopijapuolen kannalta kohtuuttomaksi force majeure -tyyppisillä perusteilla, jolloin kohtuuttoman seurauksen kärsineellä sopijapuolella on tietyin edellytyksin mahdollisuus saada sopimusta kohtuullistetuksi.

Suomussalmen kunnassa noudatetaan seuraavia toimintaperiaatteita kunnan yritystilojen vuokrien alentamisessa tai huojentamisessa koronapandemian ajalla, mutta enintään 31.5. saakka.

- Myönnetään 50 %:n alennus vuokrasta, mikäli koronapandemia on vaikuttanut olennaisesti yrityksen toimintaan.
- Myönnetään 100 % alennus vuokrasta, mikäli koronapandemian johdosta liiketoiminta on keskeytynyt. Tällaisessa tapauksessa vuokrasopimusta ei keskeytetä, mutta toimitilan käyttäminen on kielletty vähäisissäkään määrin.
- Alennus ja maksuaikojen pidennys edellyttää vuokralaiselta aina yhteydenottoa kuntaan ja perustelut alennukselle. Yhteydenotot sähköpostitse kiinteistöinsinöörille Niko Vesterlundille: niko.vesterlund(at)suomussalmi.fi.

Päätös:

Suomussalmen kunnan hallintosäännön §23 mukaan kunnanhallitus päättää kiinteän omaisuuden vuokralle antamisesta ja ottamisesta, lukuun ottamatta asemakaavatontteja. Kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 24.3., että kunnanjohtaja käyttää Suomussalmen kunnan hallintosäännön määrittelemästä toimivallasta poiketen kunnanhallituksen päätösvaltaa peruspalvelujen turvaamiseksi ja häiriötilanteen normalisoimiseksi, milloin asia koskee toimenpiteiden yhteensovittamista eri toimialueiden välillä, taloudellisten resurssien tai henkilöstöresurssien suuntaamista, tiedottamista tai muuta häiriötilanteen hoitamiseksi välttämätöntä päätöstä.

Kunnanjohtaja tekee häiriötilanteiden ja poikkeusolojen aikaiseen toimi valtaansa kuuluvat päätökset häiriötilanteiden aikaisessa kunnan johtoryhmässä johtoryhmän jäsenen tai kokoukseen osallistuvan asiantuntijan esittelystä. Päätöksistä pidetään päätöspöytäkirjaa ja päätökset raportoidaan kunnanhallitukselle sähköpostitse.

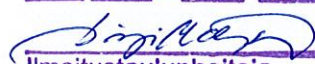
Yritystilojen vuokrien alentamisesta ja huojentamisesta kunnanjohtaja tekee viranhaltijapäätökset kiinteistöpäällikön esittelystä.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen kuntalain § 134 perusteella kunnanhallitukselle (PL 40, 89601 SUOMUSSALMI, telekopio: (08) 615 55531, sähköposti: kunta@suomussalmi.fi). Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä kunnan jäsen.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä tai sähköisen tiedoksiannon lähettämispäivänä. Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti ja siitä on käytävä ilmi päätös, johon haetaan oikaisua, millä perusteella ja millaista oikaisua vaaditaan. Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tekijän yhteystiedot ja se on tekijän allekirjoitettava.

Ollut nähtävänä Suomussalmen
kunnan ilmoitustaululla

8 / 4 2020 - 29 / 4 2020


Ilmoitustaulunhoitaja