

## Kaupungin omistaman ravintolatilán vuokran määráaikainen pienentáminen

382/10.03.02.01/2020

KH 29.03.2021 § 83

Valmistelija Kiinteistöpäällikkö, kaupunginsihteeri

Kaupunki on vuokrannut Forssan Viihde Oy:lle ravintolatilán. Vuoden 2020 toukokuussa yhtiö lähetti etujärjestönsä kautta kaupungille ravintolatilán vuokran sovittelua koskeneen kirjelmán. Kirjelmán mukaan koronaviruksen leviámisen estámiseksi säädetty ravitsemisliikkeiden aukiolon väliaikainen rajoitus vuoden 2020 huhti-toukokuussa esti yhtiön ravintolaliiketoiminnan ja aiheutti vuokran maksamiselle ylivoimaisen esteen.

Säännösten nojalla ravintolat, kahvilat, anniskeluliikkeet ja yökerhot oli pidettävä suljettuina asiakkailta alueilla, joilla se oli välttámätöntä tartuntataudin leviámisen ehkäisemiseksi. Rajoitus ei koskenut henkilöstöravintoloita. Ruoan tai juoman myyminen liikkeestä muualla nautittavaksi oli mahdollista. Ulosmyynti mahdollisti toiminnan jatkamisen pienessä muodossa.

Ravitsemisliikkeiden sulkeminen vaikutti välittömästi yrittäjien mahdollisuuksiin harjoittaa ammattiaan. Säännökset eivät estäneet liiketilan käyttöä tarkoitukseensa kokonaan mutta rajoittivat sitä olennaisesti. Forssan Viihde Oy:n toimialana on alkoholin myyminen, joten tuon toiminnan estyessä koko yrityksen toiminta käytännössä keskeytyi. Ruoan tai juoman myyminen ravitsemisliikkeestä muualla nautittavaksi ja toiminnan jatkaminen sillä tavoin oli tosin mahdollista.

Yhtiön kirjelmässä vedottiin kohtuuttoman sopimusehdon sovittelua koskeviin liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain säännöksiin sekä varallisuusoikeudellisista oikeustoimista annetun lain säännöksiin.

Käsitellessään yhtiön kirjelmää kaupunki totesi koronaviruksen leviámisen estámiseksi säädetyn lainsäädännön muuttaneen liiketilan vuokran maksun vuokralaiselle taloudellisesti raskaaksi. Kaupunki vuokranantajana arvioi, että vuokrasopimuksen noudattaminen muuttumattomana olisi ollut vuokralaiselle kohtuutonta. Vuokran poistaminen kokonaan olisi toisaalta ollut kaupungille vuokranantajana kohtuutonta. Olosuhteiden muutos ei ollut ollenkaan kaupungin syytä, joten sen ei pitänyt joutua yksin kantamaan seurauksia.

Asian valmistelussa selostetuin perustein kaupunki totesi, että vuokralainen ei voinut vedota vuokranmaksua koskeneeseen ylivoimaiseen esteeseen. Rajoituslainsäädännön voimassaolon aikana vuokralaisella voitiin katsoa olleen ylivoimaisen esteen sijasta tilanne, jossa sovitun vuokran maksu ei ollut mahdotonta mutta

taloudellisesti kohtuutonta. Sopimuksen sovittelulle voitiin näin katsoa olleen olemassa peruste. Sovittelun vuokran määrän tuli kuitenkin olla kohtuullinen molemmille sopijaosapuolille. Vuokratiloja koskevat kaupungin kustannukset säilyivät koko ajan ennallaan.

Valmistelussa arvioitiin huoneenvuokrasuhteen molemmille osapuolille kohtuulliseksi pienentää vuokra puoleen pyydettyltä ajalta. Puolitetun vuokran maksuaikataulusta voitaisiin tarvittaessa sopia erikseen.

Kokouksessa 29.6.2020 (177 §) kaupunginhallitus hyväksyi kaupungin puolesta edellä selostetuin perustein Forssan Viihde Oy:n vuokran puolittamisen vuoden 2020 huhti- ja toukokuulta ja kiinteistöpäällikön voivan tarvittaessa kaupungin puolesta sopia erikseen puolitetun vuokran maksuaikataulusta.

Forssan Viihde Oy lähetti kaupungille vuoden 2020 lokakuussa uuden kirjelmän, jossa yhtiö pyysi kaupunkia tulemaan vastaan tilavuokrassa niin kauan, kuin hallituksen rajoitukset kohdistuvat yhtiön harjoittamaan elinkeinoon. Yhtiö totesi maan hallituksen linjanneen vuoden 2020 marraskuun alusta voimaan tulleiden uusien rajoitusten olevan voimassa vuoden 2021 helmikuun loppuun. Kirjelmä on kokouksen oheisaineistona.

Vuoden 2020 lokakuussa voimaan tulleiden säännösten mukaan kiihtymisvaiheessa olleilla alueilla anniskeluravintolat joutuivat lopettamaan anniskelun klo 22.00 ja sulkemaan ovet klo 23.00. Tämän johdosta yhtiö keskeytti lokakuussa kokonaan yökerho- ja ravintolatoimintansa. Yhtiö perusteli kaupungille lähettämäänsä uutta pyyntöä muilta osin samoin seikoin kuin vuoden 2020 ensimmäistä kirjelmää. Niiden arviointia on selostettu edellä.

Lähes kaikki ravitsemisliikkeet pidettiin asiakkailta suljettuina vuoden 2020 huhti- ja toukokuussa. Vuoden 2020 kesäkuun alusta mahdollistettiin ravintoloiden terveysturvallinen avaaminen siten, että ravitsemistoimintaan säädettiin asiakaspaikkamäärä-, aukioloaika- ja anniskeluaikarajoituksia. Nuo väliaikaiset säännökset olivat voimassa ensin 31.10.2020 saakka. Tämän jälkeen säädettiin uudet tartuntatautilain säännökset ajalle 1.11.2020- 28.2.2021. Nykyiset ravitsemisliikkeiden toimintaa väliaikaisesti rajoittavat tartuntatautilain säännökset ovat voimassa 1.3.–30.6.2021.

Kuluvan vuoden maaliskuun alussa valtioneuvosto totesi yhteistoiminnassa tasavallan presidentin kanssa, että maassa vallitsevat valmiuslaissa tarkoitetut poikkeusolot. Pandemian leviämisen vuoksi ravitsemisliikkeet edellytettiin valtioneuvoston asetuksen nojalla suljettavan yleisöltä mm. Kanta-Hämeessä 9.-28.3.2021. Ravitsemisliikkeet eivät saa tarjoilla ruokaa ja juomaa asiakkaille ravitsemisliikkeen sisä- tai ulkotiloissa. Tämä merkitsee sitä, että alkoholijuomiakaan ei saa myydä asiakkaille paikalla nautittavaksi. Sallittua on ulosmyynti, jossa elintarvikehuoneistosta luovutetaan elintarvikkeita tai juomia yksinomaan muualla kuin elintarvikehuoneistossa nautittavaksi.

Olosuhteet ovat olleet yhtiön uuden sovittelupyynnön koskemasta vuoden 2020 loppusyksystä alkaen pitkälti samanlaiset kuin vuoden 2020 keväällä, jota yhtiön ensimmäinen vuokran sovittelupyynnö käsitteli. Uudessa pyynnössä yhtiö nojaa samoihin perusteisiin kuin ensimmäisessä pyynnössä. Kaupungin tulisi arvioida perusteita taas samoin kuin ensimmäisellä kerralla.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus hyväksyy kaupungin puolesta edellä selostetuin perustein Forssan Viihde Oy:n vuokran puolittamisen vuoden 2020 lokakuusta vuoden 2021 maaliskuun loppuun saakka ja kiinteistöpäällikön voivan tarvittaessa kaupungin puolesta sopia erikseen puolitettun vuokran maksuaikataulusta.
Päätös	Kaupunginjohtajan kokouksessa muuttaman ehdotuksen mukaisesti kaupunginhallitus hyväksyi kaupungin puolesta edellä selostetuin perustein Forssan Viihde Oy:n vuokran puolittamisen vuoden 2020 lokakuusta lähtien siihen saakka, kunnes nykyisen kaltaiset rajoitustoimet loppuvat.