

Vuokra-/ostotarjous Säräisniemen karavanalueesta

Khall 17.08.2020 § 156

Vaalan kunnanhallitukselle on osoitettu vuokratarjous Säräisniemen kylässä, Oulujärven vapaa-aikakeskuksessa sijaitsevasta matkailuvaunualueesta. Vuokratarjous on suuruudeltaan 2000 €/talvikausi: 1.10-30.4. ja 3500 €/kesäkausi: 1.5.-31.9. Tarjouksessa esitetään vuokra-ajaksi minimissään 24 kuukautta, mieluummin pidempään.

Vaihtoehtoisesti kunnanhallitukselle on esitetty lunastustarjousta karavanalueen infrasta. Ostotarjous on suuruudeltaan 25 000 €, sekä maanvuokra 3000 €/vuosi.

Matkailuvaunualueen nykyinen vuokrasopimus loppuu 31.9.2020. Nykyinen vuokralainen haluaisi jatkaa vuokrausta oheisen tarjouksen mukaisesti. Pitempi vuokrasopimus mahdollistaisi toiminnan kehittämisen ja laajentamisen sekä palvelukonseptin monipuolistamisen. Liiketoimintasuunnitelma alueelle on esityslistan liitteenä. Yrittäjä Pekka Metsola saapuu kokoukseen esittelemään tarjousta ja liiketoimintasuunnitelmaa.

Hallintosäännön 57 § mukaan kunnan omaisuuden luovuttamisesta päättää kunnanhallitus valtuuston hyväksymien perusteiden mukaisesti. Tekninen johtaja vastaa saman pykälän nojalla kunnan kiinteän ja irtaimen omaisuuden vuokralle antaminen asuntoja lukuun ottamatta, jos kunnanhallitus on vahvistanut vuokrauksen perusteet. Kunnanhallitus voi siirtää toimivaltaansa lautakunnille ja viranhaltijoille. Kunnanhallituksen 9.6.2020 § 137 päätöksen mukaisesti:

1. Tekninen johtaja päättää kunnanjohtajaa kuultuaan kunnan kiinteän omaisuuden vuokrauksesta ja sen perusteista kuntalaki ja kunnan yleiset vuokraehtojen määräytymisperusteet huomioiden korkeintaan 24 kuukauden mittaiseksi määräajaksi.
2. Elinvoimalautakunta päättää yli kahden vuoden, mutta korkeintaan kymmenen vuoden mittaisesta kunnan kiinteän omaisuuden vuokrauksesta ja sen perusteista kuntalaki ja kunnan yleiset vuokraehtojen määräytymisperusteet huomioiden.
3. Kunnanhallitus päättää yli kymmenen vuoden mittaisesta kiinteän omaisuuden vuokrauksesta ja sen perusteista kuntalaki ja kunnan yleiset vuokraehtojen määräytymisperusteet huomioiden.

Kuntalain 130 §:ssä määritellään kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuus. Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi. Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman tätä tarjouskilpailua, on puolueettoman arvioijan arvioitava kiinteistön

markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Kunnan omistamia kiinteistöjä koskevissa, yli 10 vuoden mittaisissa vuokrasopimuksissa on siis järjestettävä tarjouskilpa tai tilattava ulkopuolinen riippumaton arvio. Kunnan on mahdollista arvioida tarjousten rahallisen arvon lisäksi esimerkiksi liiketoimintasuunnitelmaa sekä kunnan kokonaisuutta ja suunnitellun toiminnan soveltuvuutta kiinteistöön. Kymmentä vuotta lyhyemmissä vuokrasopimuksissa toimivalta ja toimintatapa vuokrattavaksi tarjoamisen ja vuokralaisten valinnan osalta määräytyy kunnan oman hallintosäännön mukaisesti kuitenkin siten, että toiminnan on katsottava olevan vähäistä eikä se vääristä kilpailua.

Lisätietoja: tekninen johtaja Matti Kaikkonen, sähköposti: matti.kaikkonen@vaala.fi, puh. 0400 855 954

kunnanjohtaja Miira Raiskila, sähköposti: miira.raiskila@vaala.fi, puh. 0400 855 920

Pekka Metsola esitteli yrittäjänä asiaa, jonka jälkeen hän poistui asian käsittelyn ja päätöksen teon ajaksi.

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus keskustelee saapuneesta osto-/vuokratarjouksesta koskien Säräisniemen asuntovaunualuetta ja joko

1. Päättää esittää kunnanvaltuustolle ostotarjouksen hyväksymistä *tai* hylkäämistä.

ja / *tai*

2. Hyväksyy vuokratarjouksen esitettyjen ehtojen mukaisesti ja määrittelee vuokrasopimuksen keston (kuitenkin korkeintaan kymmenen vuotta) *tai* määrittelee vuokratarjouksen hyväksymiselle muunlaisia ehtoja, kuin siinä on esitetty ja valtuuttaa teknisen johtajan sopimaan vuokrauksesta niiden mukaisesti.

tai

3. Päättää hylätä saapuneen osto-/vuokratarjouksen ja asettaa Säräisniemen asuntovaunualueen julkiseen tarjouskauppaan joko oston vai vuokrauksen osalta. Kunnanhallitus päättää valittavan toimijan tarjotun hinnan ja liiketoimintasuunnitelman yhteisvaikutuksen perusteella myöhemmin.

Päätös: Kunnanhallitus hylkää ostotarjouksen aikataulusyistä ja osamaksusopimuksen vuoksi. Kunnanhallitus päättää, että Säräisniemen karavanalue laitetaan julkiseen vuokrauskilpailutukseen, jossa hinta- ja laatupisteet ratkaisevat suhteessa 50 % / 50 %. Tarjouspyyntöasiakirjassa

huomioidaan tilaajavastuulain mukaiset velvoitteet. Sopimus on kahden vuoden mittainen määräaikainen sopimus ja siihen sisältyy 2+1 vuoden optio. Tarjouskilpailu on voimassa kaksi viikkoa. Vuokralaisella on etuosto-oikeus kaikissa vuokra-ajan katkollaolotilanteissa eli sopimuksen alkamisesta kahden, neljän tai viiden vuoden kuluttua.

Elinvltk 15.09.2020 § 117
17/02.07.00/2020

Vaalan kunnanhallitus päätti 17.8.2020 kokouksen § 156 asettaa Säräisniemen karavanalueen julkiseen vuokrauskilpailutukseen, jossa hinta- ja laatuasteet ratkaisevat suhteessa 50 % / 50 %.

Tarjouspyyntöasiakirjassa huomioidaan tilaajavastuulain mukaiset velvoitteet. Sopimus on kahden vuoden mittainen määräaikainen sopimus ja siihen sisältyy 2+1 vuoden optio. Tarjouskilpailu on voimassa kaksi viikkoa.

Vuokrauskilpailutus laitettiin Huutokaupat.com -sivulle julkisena toimenpiteenä kahdeksi viikoksi 20.08.2020 klo 09.47 – 03.09.2020 klo 18.15 väliselle ajalle.

Huutokaupat.com -sivulle tuli kolme tarjousta: Parolan Vanha Hautaustoimisto Oy (200 €/kk), Pekka Metsola/Active Camping Oy (500 €/kk) ja Harri Mattila (250 €/kk). Tarjoajilta on pyydetty liiketoimintasuunnitelmat toimitettavaksi tarjouksen liitteeksi.

Liiketoimintasuunnitelmat ovat yritysten salaisia asiakirjoja ja ovat kokousaineiston liitteenä vain kokoukseen osallistuvien luettavissa. Yksi tarjous (500 €/kk) on lisäksi tullut kolmen yrityksen Oulun Ohjelmapalvelut Oy, Lake Oulujärvi Camping Oy, Partner Bar MinJA Oy nimissä sähköpostiin to 3.9.2020 klo 8.38 tekninen johtaja Matti Kaikkoselle ja kunnanjohtaja Miira Raiskilalle.

Vaalan kuntastrategia 2030 mukaan: Olemme houkutteleva alue yrityksille ja uusille investoinneille. Säräisniemen karavanalue on vuokrattu tällä hetkellä Active Camping Oy:lle 30.9.2020 saakka määräaikaisella sopimuksella.

Korkeimmat vuokrahintatarjoukset ovat tehneet huutokaupassa Active Camping Oy ja sähköpostitarjouksen yritysryhmä, samanarvoisilla 500 €/kk/alv 0 % hinnalla.

Kaksi korkeinta hintatarjouksen tehnyttä on myös toimittanut liiketoimintasuunnitelman ja -todistuksia.

Kokouksessa käydään läpi tarjouksia ja niiden vertailua.

Tekninen johtaja:

Vaalan kunta on yritysmuonteinen ja turvallinen kumppani yrityksille. Esitän valittavaksi nykyistä vuokralaista Active Camping Oy:tä.

Päätös: Hyväksyttiin

Keskustelun kuluessa Esa Hannukainen teki päätösesityksestä poikkeavan esityksen, mutta sitä ei kannatettu, joten teknisen johtajan päätösesitys on yksimielisesti hyväksytty.
