

**Nord-Mesh Oy:n ja LOC Ness Oy:n osto-/vuokratarkous koskien Oulujärven lomakylää  
(kiinteistötunnus 785-408-1-251)**

Elinvltk 08.06.2021 § 113

143/02.07.00/2021

Valmistelija

Kunnanjohtaja Miira Raiskila, p. 0400 855920, [miira.raiskila@vaala.fi](mailto:miira.raiskila@vaala.fi)  
Tekninen johtaja Matti Kaikkonen, p. 0400 855954, [matti.kaikkonen@vaala.fi](mailto:matti.kaikkonen@vaala.fi)

Oulujärven lomakylästä (Vuolijoentie 891, kiinteistötunnus 785-408-1-251, 8,3 hehtaarin suuruinen määräala Vaalan kunnassa sijaitsevasta Alila -nimisestä tilasta) on tehty kunnalle kaksi ostotarjousta, jotka käsitellään omina asiakokonaisuuksinaan. Lisäksi nyt tarjouksen tehneistä yrityksistä Nord-Mesh Oy on noin vuosi sitten jättänyt samaa kiinteistöä koskevan ostotarjouksen, joka on ollut edelleen vireillä. Asian käsittelyn päättäminen on käsittelyssä tarjouksen umpeutumisen johdosta tässä kokouksessa. Ostotarjous on ollut ensimmäisen kerran käsittelyssä elinvoimalautakunnassa 16.6.2020 § 92. Asia on tuolloin palautunut jatkokäsittelyyn odottamaan alueen kaavoitusratkaisuja. Kyseisellä 3.6.2020 päivätyllä ostotarjouksella Nord-Mesh Oy on tarjonnut Oulujärven lomakylästä 70 000 euroa (sis. ALV).

Oulujärven lomakylän kiinteistö ei ole ollut myynnissä, vaan se on vuokrattuna Inter-Mesh Oy:lle 19.8.2005 päivätyllä vuokrasopimuksella. Vuokra-aika on tuolloin sovittu kestäväksi 12 vuotta, minkä jälkeen se jatkuu vuoden kerrallaan, ellei kumpikaan osapuoli irtisano sitä. Vaalan kunnan kiinteistöstrategiassa (hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.2.2020 § 3) Oulujärven lomakylää koskien on kirjattu, että sitä koskevat kaavoitukselliset päätökset tehdään erikseen Oulujärven länsirannan osayleiskaavan päivityksen yhteydessä (Päätetty käynnistää kvalt 29.4.2020 § 15). Muutoin kiinteistö on määritelty potentiaalisesti myytäväksi joko nykyisessä kunnossa tai kaavoituksen jälkeen.

Nyt käsittelyssä olevan tarjouksen tekijät ovat kiinnostuneet ostamaan Oulujärven lomakylän käytössä olevan määräalan, joka käsittää nykyisen Oulujärven lomakylän ja siitä Vuolijoentielle ulottuvan metsäkaistaleen. Lisäksi ostotarjoukseen kuuluvat alueella sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat, vesi- ja viemärioliittymät sekä sähköliittymä. Ostotarjoushinta on 60 000 euroa ilman arvonlisäveroa. Vaihtoehtoisesti tarjouksen tekijät esittävät vuokratarkoushinnaksi 1 500 euroa vuodelta 40 vuoden vuokrasopimuksella ja etuosto-oikeudella. Tarjouksen tekijöistä Nord-Mesh Oy:lla on sama taustahenkilö kuin alueella nyt vuokralla olevalla Inter-Mesh Oy:llä.

Tarjouksen tekijöillä on tavoitteena kehittää nykyisen lomakylän toimintaa, ja he ovat liittäneet liiketoiminta- ja investointivisionsa tarjoukseen.

Liiketoimintasuunnitelma on esityslistan salaisessa liitteessä. Peruste salassapidolle tulee julkisuuslain § 24 kohdasta 20: ”Asiakirjat, jotka sisältävät tietoja yksityisestä liikesalaisuudesta, samoin kuin sellaiset asiakirjat, jotka sisältävät tietoja muusta vastaavasta yksityisen elinkeinotoimintaa koskevasta seikasta, jos tiedon antaminen niistä aiheuttaisi elinkeinonharjoittajalle taloudellista vahinkoa, ja kysymys ei ole kuluttajien terveyden tai ympäristön terveellisyyden suojaamiseksi tai toiminnasta haittaa kärsivien oikeuksien valvomiseksi merkityksellisistä tiedoista tai elinkeinonharjoittajan velvollisuuksia ja niiden hoitamista koskevista tiedoista; (10.8.2018/604)”.

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. Jos kunta päättäisi myydä Oulujärven lomakylän tai vuokrata sen yli 10 vuoden mittaiseksi ajaksi, tulisi kohteesta siten järjestää avoin tarjouskilpailu tai vaihtoehtoisesti tilata puolueettoman arvioijan markkina- tai vuokratasoarvio. Kyseinen arvio on voimassa ja päätöksenteossa hyödynnettävissä korkeintaan kolme kuukautta.

Rokua Geopark -alueelle (Vaala, Utajärvi, Muhos) on valmistunut vuonna 2019 matkailun kehittämissuunnitelma, jossa Oulujärven lomakylä sijoittuu kehitettävän Oulujärven rengasreitin ja Säräisniemen sekä Vaalan lentokentän matkailualueille. Alueella on tunnistettu olevan merkittävää matkailun kehittymisen potentiaalia ympärivuotisesti mm. harrastusmahdollisuuksien, luontoaktiviteettien, maisemien ja kauniin sisävesistön sekä vetovoimatekijöinä nähtävien vaihtelevien olosuhteiden (hiljaisuus, kylmyys, pimeys, valoisuus, lämpö, selkeät vuodenajat). Nykyisin Oulujärven lomakylän alueella sijaitseva rakennuskanta on pääosin huonokuntoista eikä sellaisenaan mahdollista merkittävää matkailuvolyymien kasvua. Edellä kuvatun potentiaalin konkretisoitumiseksi alue vaatisi investointeja esimerkiksi majoitus-, ravintola- ja ohjelmapalveluihin. Nämä asiat olisi tarpeen huomioida ja määritellä hinnan ohella arvioitavassa laatupisteytyksessä, jos kiinteistön myymiseen päädytään julkisen tarjouskilpailun kautta.

Oulujärven lomakylää koskeva ostotarjous on aiemmin viime vuonna elinvoimalautakunnassa jätetty valmisteluun odottamaan valtuuston linjauksen mukaista kaavoitusta. Kiinteistön myynti edellyttää kuntalain tarkoittaman julkisen tarjouskilpailun järjestämistä tai tilattua riippumatonta markkinahinta- tai vuokrahinta-arviota. Ilman kuntalain

mukaista menettelyä, ei nyt kunnalle osoitettua osto- tai vuokratarjousta ole lain mukaan mahdollista hyväksyä.

Jos kiinteistö päätetään laittaa myyntiin tai vuokralle yli kymmeneksi vuodeksi, tulee kunnan toimia kuntalain 130 § tarkoittamalla tavalla. Matkailun kehittämissuunnitelman mukaisten yksityisten investointien ja niiden vaikuttavuuden mahdollisimman kattavan toteutumisen varmistamiseksi julkinen tarjouskilpailu antaisi parhaimman kuvan alueen markkina-arvosta ja liiketoiminnallisen potentiaalin konkretisoitumismahdollisuuksista.

Esittelijä

Tekninen johtaja Kaikkonen Matti

Tekninen johtaja:

Elinvoimalautakunta esittää kunnanhallitukselle, että

1. Kunnanhallitus hylkäisi Nord-Mesh Oy:n ja LOC Ness Oy:n osto-/vuokratarjouksen koskien Oulujärven lomakylää (kiinteistötunnus 785-408-1-251).
2. Aluetta koskevat vuokraus-/myyntipäätökset tehdään ensisijaisesti Oulujärven länsirannan osayleiskaavan päivityksen jälkeen. Kaavoituksen pitkittyessä päätökset tehdään kuntalain 130 § tarkoittaman julkisen tarjouskilpailun kautta. Tätä koskevat mahdolliset päätökset tehdään erikseen.

Päätös: Hyväksyttiin

Keskustelun kuluessa Jari Suorsa teki esityksen, jossa kunnanhallitus hyväksyisi Nord-Mesh Oy:n ja LOC Ness Oy:n Oulujärven lomakylää koskevan osto-/vuokratarjouksen. Esitys ei kuitenkaan täytä kuntalain 130 §:n vaatimuksia. Esitystä ei kannatettu.

---