

LOC Ness Oy:n osto-/vuokraustarjous koskien Oulujärven lomakylää (kiinteistötunnus 785-408-1-251)

Elinvltk 08.06.2021 § 114

143/02.07.00/2021

Valmistelija

Kunnanjohtaja Miira Raiskila, p. 0400 855920, miira.raiskila@vaala.fi
Tekninen johtaja Matti Kaikkonen, p. 0400 855954, matti.kaikkonen@vaala.fi

LOC Ness Oy on 24.5.2021 päivätyllä tarjouksella esittänyt, että Vaalan kunta joko a.) möisi sille Oulujärven lomakylän (Vuolijoentie 891, kiinteistötunnus 785-408-1-251, 8,3 hehtaarin suuruinen määräala Vaalan kunnassa sijaitsevasta Alila -nimisestä tilasta) nimellisellä 5 000 – 10 000 euron kauppahinnalla tai b.) vuokraisi vastaavan kiinteistön sille 40-50 vuodeksi lunastusoikeudella. Vuokrahinta määräytyisi esitetyn kauppahinnan perusteella. Alhaisen esitetyn kauppahinnan perusteeksi LOC Ness Oy katsoo, että Vaalan kunta olisi sille korvausvelvollinen Säräisniemen matkailuvaunualuetta koskevan asian johdosta (Khall 17.8.2020 § 156, Elinvltk 15.9.2020 § 117), ja että alhaisella kauppahinnalla voitaisiin kompensoida yrityksen katsoma kunnan korvausvastuu.

Säräisniemen matkailuvaunualuetta koskevan asiakokonaisuuden käsittely

Kunnanhallituksen päätöksen mukaisesti Säräisniemen karavanalue oli julkisessa vuokrauskilpailussa, jossa hinta- ja laatuasteet ratkaisivat suhteessa 50 % / 50 %. Elinvoimalautakunnan päätöksen mukaisesti toimijaksi Säräisniemen matkailuvaunualueelle valittiin Active Camping Oy. Myös LOC Ness Oy:ta (rekisteröity 1.12.2020) edeltänyt kolmen yrityksen (Oulun Ohjelmapalvelut Oy, Lake Oulujärvi Camping Oy, Partner Bar MinJA Oy) kokoonpano jätti asiassa tarjouksen, mutta ei tullut valituksi toimijaksi alueelle.

LOC Ness Oy teki elinvoimalautakunnan päätöksestä julkista hankintaa koskevan valituksen Markkinaoikeudelle ja kanteli siitä Kilpailu- ja kuluttajavirastolle. Vaalan kunnan Markkinaoikeudelle antaman vastineen mukaan päätöksessä ei ollut kyse julkisesta hankinnasta, vaan maanvuokrasopimuksesta, johon ei sovelleta hankintalakia. Markkinaoikeuden päätöksellä 4.2.2021 Nro 36/21 se on jättänyt LOC Ness Oy:n valituksen pääosin tutkimatta ja muutoin hylännyt sen Vaalan kunnan vaatimuksen mukaisesti. Samalla päätöksellä Markkinaoikeus on velvoittanut LOC Ness Oy:n korvaamaan Vaalan kunnan oikeudenkäyntikulua 2697 euroa viivästyskorkoineen. Päätöksestä on voinut hakea valituslupaa julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain 165 § mukaan korkeimmalta hallinto-oikeudelta, mutta valitusajan päättymiseen mennessä valituslupaa

ei ole pyydetty ja päätös on siten lainvoimainen. Myös kilpailu- ja kuluttajavirasto on 12.2.2021 kunnalle lähettämässään tiedoksiannossa todennut samaa elinvoimalautakunnan päätöstä koskien päättävänsä asiakokonaisuuden käsittelyn.

Elinvoimalautakunnan päätöksestä koskien Säräisniemen matkailuvaunualuetta on tehty lisäksi valitus hallinto-oikeudelle. Päätöksestä on ennen tätä haettu muutosta oikaisuvaatimuksella, joka on käsitelty elinvoimalautakunnassa 28.10.2020. Valituksentekijät ovat kyseisen elinvoimalautakunnan jäseniä ja ovat itse osallistuneet 15.9.2020 etäyhteyden kautta pidettyyn elinvoimalautakunnan kokoukseen. Valituksen aiheita ovat olleet: Kokouksen laillisuus, näköyhteyden puuttuminen puheenjohtajaan, esittelijän ehdotuksen arviointi, kilpailutuksen arviointi kokouksessa, päätös maanvuokrasopimuksesta ja päätöksen tiedoksianto. Elinvoimalautakunnan (26.1.2021 § 14) hallinto-oikeudelle antaman lausunnon mukaan valittajat eivät ole esittäneet sellaisia seikkoja, joiden johdosta päätös olisi syntynyt virheellisessä järjestyksessä, lautakunta olisi ylittänyt toimivaltansa tai päätös olisi muutoin lainvastainen. Valituksen tekijöiden vaatimukset tulee elinvoimalautakunnan mukaan hylätä, lukuun ottamatta valittajien vaatimuksia rikosasiassa ja tarkoituksenmukaisuusperusteella esitettyä vaatimusta, jotka tulee jättää tutkimatta. Valituksen käsittely on kesken. Jos päätös kumottaisiin hallinto-oikeudessa, tulisi käsiteltävänä ollut asia elinvoimalautakunnan uudelleen ratkaistavaksi.

LOC Ness Oy:n osto-/vuokraustarjouksen perusteet

LOC Ness Oy katsoo, että Vaalan kunta olisi velvollinen korvaamaan sille liikevaihdon menetyksestä ajalta lokakuu 2020 – toukokuu 2021 noin 87 000 euroa ALV 0 %. Korvauksen suuruus perustuu LOC Ness Oy:n mukaan Säräisniemen matkailuvaunualueella aiemmin toimineen yrityksen keskimääräiseen liikevaihtoon.

Perusteeksi korvausvastuulle yritys esittää, että heidän tarjouksensa Säräisniemen matkailuvaunualueen vuokrauspäätöksessä olisi tullut olla voittava. Tätä LOC Ness Oy perustelee sillä, että Vaalan kunta olisi perusteettomasti ja Vaalan kunnan ja vuokratilpailutuksen voittaneen yrityksen välisen vuokrasopimuksen vastaisesti tehnyt merkittäviä parannustoita. Lisäksi yritys katsoo, että Vaalan kunta olisi osoittanut kilpailutuksen voittaneelle yritykselle kilpailutuksessa mukana ollutta määräälaa suuremman vuokra-alan, jolloin yrityksen kohteesta tarjoama hinta määräälaan suhteutettuna muodostuisi LOC Ness Oy:n tarjousta pienemmäksi.

Vaalan kunta on luvannut kilpailutuksen voittaneen yrityksen ja Vaalan kunnan väliseen vuokrasopimukseen liitetyn karttaliitteen mukaiselle alueelle osoittaa EcoCamp -toimintaa maastoon. Kyseinen alue on yleisessä käytössä ns. jokamiehen oikeudella eli ei rajoita yleistä liikkumista tai

tilapäistä telttailua. Kyseinen alue on vastikkeetta osoitettu ja on ilmaispalveluna kävijöille. Vuokrasopimuksen mukaan EcoCamp -liiketoimintaa on harjoitettava niin, että alueen ilme ja ominaisuus ei kärsi toimintamallista.

Vaalan kunta on suorittanut kohteessa seuraavia toimenpiteitä: Vastaanottotilana toimivaan rakennukseen on korjattu myrskyn jälkeen yläpohjassa havaittu ilmanvaihtokanavista puuttunut lämmöneriste, lisätty puuttunut aluskate ja uusittu käyttökelvottomat kattopellit. Katuvalaistuksen toiminta on varmistettu. Huoltorakennuksen saunan ja lattialämmityksen termostaatit on vaihdettu toimivaksi. Edellä mainituilla toimenpiteillä Vaalan kunta on varmistanut kiinteistön omistajan velvollisuudet ja omaisuuden arvon säilyttämisen. Vuokrasopimuksen mukaan Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus. Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista tai toiminnan keskeyttämisestä vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä. Vastaanottotilana toimivaan rakennukseen lisätään vuokranantajan toimesta ilmanvaihtoa, vuokralainen hyväksyy rakennuksen kunnan ja käyttökelpoisuuden siinä kunnossa kuin se oli ennen parannustoimenpiteitä. Vuokranantaja kunnostaa katuvalaistuksen toiminnan sopimuskauden alussa. Vuokralainen huolehtii jatkossa kustannuksellaan huolto- ja kunnossapitovelvoitteena myös katuvalaistuksesta. Vuokranantaja kunnostaa huoltorakennuksen saunan ja lattialämmityksen termostaatit sopimuskauden alussa. Vuokralainen huolehtii jatkossa kustannuksellaan huolto- ja kunnossapitovelvoitteena myös huoltorakennuksen toiminnoista. Vaunualueen aitaukset ovat osin huonossa kunnossa ja vuokralainen vastaa niiden ylläpidosta kustannuksellaan.

Kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen lainmukainen markkinaehtoisuus

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.

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. Mahdolliselle alhaiselle myyntihinnalle tai kuntalain 130 § tarkoittaman menettelyn ohittamiselle ei lainmukaisesti perusteeksi käy LOC Ness Oy:n esittämä vahingonkorvausvaatimukseen liittyvä järjestely. Vaalan kuntaa ei missään oikeusasteessa ole todettu korvausvastuulliseksi LOC Ness Oy:lle, eikä kunta voi myöskään suorittaa vahingonkorvausta asiassa, jossa kunnalla ei ole vahingonkorvausvastuuta. Vahingonkorvauksen maksamiseen liittyvän asian käsitteleminen ei ylipäättään kuulu nyt käsiteltävään asiaan ja se olisi joka tapauksessa ennen aikaista.

Esittelijä

Tekninen johtaja Kaikkonen Matti

Tekninen johtaja:

Elinvoimalautakunta esittää kunnanhallitukselle, että

1. Kunnanhallitus hylkäisi LOC Ness Oy:n osto-/vuokraustarjouksen koskien Oulujärven lomakylää (kiinteistötunnus 785-408-1-251)

Päätös: Hyväksyttiin
