

Säräisniemen kolmen matkailualueen hinnasto

Elinvltk 11.04.2023 § 63
121/02.07.00/2023

Valmistelija

Tekninen johtaja Matti Kaikkonen, 0400 855 954, matti.kaikkonen@vaala.fi

Peruste

Vaalan kunnan tekninen osasto on tilannut kahdelta kiinteistövälittäjältä Vaalan Säräisniemellä olevien kolmen matkailualueen vuokraukselle tai myynnille erilliset arviokirjat. Nämä on laadittu matkailun liiketoimintaa varten asemakaavan mukaisesti. On hyvä tiedostaa, että yksityiseen käyttöön tarkoitetun tontin arvioon vaikuttaa eri laskentaperusteet kuin liiketoimintaan kaavoitetulla tontilla Vuokrauksen ja myynnin hinta-arvioiden perusteella Vaalan kunta voi kuntalain mukaan päättää markkinaehtoisin hinnoittelun alueiden vuokrausta tai myyntiä varten. Arviokirjakopiot ovat kokousaineiston liitteenä. Arviokirjat poikkeavat toisistaan hintojen osalta, mutta hinnasto voidaan määritellä hintaerojen välillä, jolloin se täyttää markkinaehtoisin menettelytavan.

Kyseisille matkailualueille on tarkoitus laatia sopimukset vuoden 2023 aikana. Alueilla on käynnissä kunnan järjestämä matkailun kehittämistyö, jossa tavoite on löytää kohteisiin pitkäaikaiset matkailualan yritykset toimimaan esitettyjen liiketoimintasuunnitelmien pohjalta. Matkailualueiden päätöksenteossa oleva hinnasto on voimassa vuoden 2023 aikana laadittavien sopimuksen allekirjoitusvaiheessa. Vuokrasopimusvaihtoehdossa sopimukseen kirjataan indeksiehto vuosittaiselle vuokrantarkistukselle. Varsinaiset sopimukset käsitellään erillisessä Vaalan kunnan päätöksäntekisyssä tapauskohtaisesti.

Kokousaineiston liitteenä on laskelmat kiinteistöarvion hinnoista, joissa maapohjan keskiarvon vuokrahinta on laskettu 6% tuottoarvolla. Vuokran määrittelyssä myyntihinnasta on vähennetty rakennusten ja liittymien arvo, koska vuokrausmallissa ne myydään vuokralaiselle erillisellä sopimuksella.

Kuntalaki 130 § määrittää kunnan omistamasta kiinteistöstä luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuudesta seuraavasti: 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 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Hinta-arviot on tehty kahden puolueettoman ulkopuolisten kiinteistövälitystä harjoittavan yrityksen kanssa. Kiinteistövälittäjän on toimittava avoimesti ja läpinäkyvästi kaupan (tms. sopimuksen) kaikkia osapuolia kohtaan. Kiinteistövälittäjän on varmistettava, että sopimukset on dokumentoitu ja ne tarjoavat osapuolille yksiselitteistä ja oikeaa tietoa.

Kiinteistönvälittäjän on toimeksiantoa suorittaessaan oltava riippumaton kaikista sellaisista ulkopuolisista tekijöistä, jotka saattavat vaarantaa hänen kykynsä toimia toimeksiantajan tai tämän vastapuolen edun mukaisesti. Kiinteistönvälittäjä ei saa sallia omien etujensa vaikuttaa toimeksiannon suorittamiseen.

Esittelijä

Tekninen johtaja Kaikkonen Matti

Päätösesitys

Elinvoimalautakunta esittää liitteen mukaisen hinnaston hyväksymistä hallitukselle ja edelleen valtuustolle.

Iida Halonen poistui kokouksesta intressijäävinä klo 16.10- 17.03 asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös

Teknisen johtajan muutettu päätösesitys:

Elinvoimalautakunta esittää liitteen mukaisen hinnaston hyväksymistä meneillään olevan toimijakartoituksen ajaksi hallitukselle ja edelleen valtuustolle. Ja että alueiden mahdollisesta luovuttamisesta päättää kunnanvaltuusto.

Hyväksyttiin.

Pykälän käsittelyn ja päätöksen jälkeen pidettiin tauko klo 17.03 – 17.15. Miira Raiskila poistui kokouksesta tauon aikana.