

Valmistelija

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

Peruste

Vaalan Säräisniemellä olevan Ruununtörmän asemakaava-alueen korttelin RM 506 alueelle on tiedusteltu matkailupalveluja lisäävää rakentamisen mahdollisuutta. Vaalan kunnan tekninen osasto on tilannut kahdelta kiinteistövälittäjältä alueen vuokra- ja myyntihintaa varten arviokirjat. Vuokrauksen ja myynnin hinta-arvioiden perusteella Vaalan kunta voi kuntalain mukaan päättää markkinaehtoisin hinnoittelun alueiden vuokrausta tai myyntiä varten. Arviokirjakopiot on kokousaineiston liitteenä. Arviokirjat poikkeavat toisistaan hintojen osalta, mutta hinnasto voidaan määrittellä hintaerojen välillä, jolloin se täyttää markkinaehtoisin menettelytavan.

Varsinainen sopimukseen johtava vuokra- tai myyntisopimus käsitellään erikseen kunnan päätöselimissä. Vuokrasopimusvaihtoehdossa sopimukseen kirjataan indeksiehto vuosittaiselle vuokran määrän tarkistukselle ja laaditaan lisäksi aiesopimus, jolla määritellään osapuolten tahtotila rakentamisvelvoitteen täyttymiseksi määräaikoineen ja vaiheistettuna. Vuokrasopimusvaihtoehdossa vuokra-aika on 20-50 vuotta, joka mahdollistaa yrittäjälle normaalit toimintaedellytykset.

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.

Kiinteistönvälittäjän on toimittava avoimesti ja läpinäkyvästi kaupan (tms. sopimuksen) kaikkia osapuolia kohtaan. Kiinteistönvälittäjän 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 hallitukselle ja edelleen valtuustolle 1. liitteen hinnaston hyväksymistä tulevia sopimusneuvotteluja varten ja että, 2. elinvoimalautakunta valtuutetaan neuvottelemaan ja sopimaan mahdollisesta korttelin 506 myynnistä tai vuokraamisesta tai sen osien vuokraamisesta.
Päätös	Hyväksyttiin
Khall 18.04.2023 § 84	
Valmistelija	Tekninen johtaja Matti Kaikkonen, 0400 855 954, matti.kaikkonen@vaala.fi
Peruste	Elinvoimalautakunta on esittänyt hallitukselle ja edelleen valtuustolle Ruununtörmän asemakaava-alueen RM 506 hinta-arvion määrittelyn osata seuraavaa: 1. liitteen hinnaston hyväksymistä tulevia sopimusneuvotteluja varten ja että, 2. elinvoimalautakunta valtuutetaan neuvottelemaan ja sopimaan mahdollisesta korttelin 506 myynnistä tai vuokraamisesta tai sen osien vuokraamisesta.
Esittelijä	Kunnanjohtaja Raiskila Miira
Päätösesitys	Kunnanhallitus esittää valtuustolle 1. liitteen hinnaston hyväksymistä tulevia sopimusneuvotteluja varten ja että, 2. elinvoimalautakunta valtuutetaan neuvottelemaan ja sopimaan mahdollisesta korttelin 506 myynnistä tai vuokraamisesta tai sen osien vuokraamisesta. Keskustelun kuluessa Aino Leinonen esitti, että Ruununtörmän asemakaava-alueen RM 506 laitetaan yleiseen kilpailutukseen joko vuokralle tai myytäväksi kuten muutkin Säräisniemen matkailutoiminnankaava-alueet tasapuolisuuden nimissä ja koska kysymyksessä on merkittävä maa-alue matkailullisesti parhaalla Ruununtörmän alueella ja koska myös viereinen Ruununtörmän leirintäalueesta on voinut tehdä tarjouksia tiettyyn aikaan mennessä. Alue tulee hinnoitella asiantuntijan toimesta kuten viereinen leirintäaluetta-alue. Esitän että elinvoimalautakunta ottaa asiaa käsitellessään tasapuolisen kohtelun huomioon kunnan kiinteistöjen vuokrauksessa ja myymisessä tässäkin kiinteistössä.. Esitys raukesi kannattamattomana.
Päätös	Hyväksyttiin
Kvalt 27.04.2023	

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

Esittelijä Kunnanjohtaja Raiskila Miira

Päätösesitys Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto
1. hyväksyy liitteen mukaisen hinnaston tulevia sopimusneuvotteluja varten
2. valtuuttaa elinvoimalautakunnan neuvottelemaan ja sopimaan mahdollisesta korttelin 506 myynnistä tai vuokraamisesta tai sen osien vuokraamisesta

Päätös Pykälän alussa puheenjohtaja teki esityksen, jossa asia palautetaan uudelleen valmisteluun. Tekninen johtaja on tuonut esille, että materiaaleissa on virhe, jonka vuoksi asiaa tulee valmistella uudestaan. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti

Khall 03.05.2023 § 103

Valmistelija Matti Kaikkonen, tekninen johtaja, 0400855954, matti.kaikkonen@vaala.fi

Peruste

Kunnanvaltuuston kokouksessa asia palautettiin yksimielisesti uudelleen valmisteluun, koska liitteissä oli asiavirheitä. Kokouksessa käydään läpi korjatut liitteet.

Esittelijä Kunnanjohtaja Raiskila Miira

Päätösesitys Kunnanhallitus esittää valtuustolle
1. liitteen hinnaston hyväksymistä tulevia sopimusneuvotteluja varten ja että,
2. elinvoimalautakunta valtuutetaan neuvottelemaan ja sopimaan mahdollisesta korttelin 506 myynnistä tai vuokraamisesta tai sen osien vuokraamisesta.

Keskustelun kuluessa Aino Leinonen teki vastaesityksen: Esitän, että Ruununtörmän kortteli 506 vuokraus/myynti laitetaan yleiseen tarjouskilpailuun. Vastaesitys raukesi kannattamattomana.

Esa Karjalainen teki vastaesityksen: Kunnanhallitus esittää valtuustolle
1. liitteen hinnaston hyväksymistä tulevia sopimusneuvotteluja varten ja että,
2. elinvoimalautakunta valtuutetaan neuvottelemaan ja sopimaan mahdollisesta korttelin 506 vuokraamisesta tai sen osien vuokraamisesta

Päätös

Esa Karjalaisen vastaesitys hyväksyttiin.

Aino Leinonen jätti päätöksestä eriävän mielipiteen.

Kvalt 11.05.2023 § 44
121/02.07.00/2023

Valmistelija

Matti Kaikkonen, tekninen johtaja, 0400855954, matti.kaikkonen@vaala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja Raiskila Miira

Päätösesitys

Kunnanvaltuusto hyväksyy

1. liitteenä olevan hinnaston tulevia sopimusneuvotteluja varten ja että,
2. elinvoimalautakunta valtuutetaan neuvottelemaan ja sopimaan mahdollisesta korttelin 506 vuokraamisesta tai sen osien vuokraamisesta

Keskustelun kuluessa Aino Leinonen teki vastaesityksen. Alueella on kunnan toimeksiannosta tällä hetkellä käynnissä toimijakartoitus (mm. Ruununtörmän matkailuvaunualue, Oulujärven lomakylän alue ja Suvirannan alue, jossa kilpailutetaan matkailualan toimijoita. Olisi epäoikeudenmukaista myydä tai vuokrata alueelta matkailun kehittämisen kannalta todella merkittävä maa-alue yhdelle ilman, että tehtäisiin yhdenvertaisesti yleinen toimijakartoitus ja kilpailutus. Esitän, että ko. RM 506 lisäalueita ei tässä kohtaa myydä tai vuokrata kenellekään käynnissä olevan kartoituksen vuoksi. Pykälässä esitetty lisäalue/lisäalueet tulisi nyt käynnissä olevan kilpailutuksen jälkeen laittaa vastaavanlaiseen toimijakartoitukseen ja yleiseen kilpailutukseen, jotta myös nyt käynnissä olevan kartoituksen myötä valituksi tulevat toimijat sekä muut matkailun kehittämisestä kiinnostuneet yrittäjät/tahot voisivat osallistua tasavertaisesti lisäalueiden hankkimiseen ja alueen jatkokehittämiseen.

Sami Lämsä ja Janne Schroderus kannattivat vastaesitystä. Puheenjohtaja totesi, että päätöksestä tulee äänestää. Kunnanhallituksen esitys on JAA ja Aino Leinosen vastaesitys EI. JAA-äännet voittivat äänin 13-4. Äänestyspöytäkirja on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Hyväksyttiin.

Äänestystiedot

Jaa / Ei / Tyhjä