

Oulujärven Lomakylän vuokrasopimuksen siirto uudelle yritykselle

Elinvltk 08.04.2025 § 51
174/02.07.00/2023

Valmistelija

Tekninen johtaja Matti Kaikkonen, 0400 855954, matti.kaikkonen@vaala.fi

Vaalan kunnan omistuksessa oleva (Vuolijointie 891, 91700 Vaala) matkailuun kaavoitettu Oulujärven Lomakylä niminen maa-alue on vuokrattu 31.10.2024 allekirjoitetulla sopimuksella Loc Ness Oy nimiselle yritykselle 50-vuodeksi. Lisäksi Vaalan kunta myi 31.10.2024 allekirjoitetulla kauppakirjalla rakennusten erillisluovutuksena alueella sijaitsevan infran. Sopimusten laatiminen pohjautui Vaalan kunnanhallituksen lainvoimaiseen päätökseen 27.03.2024 § 81. Liiketoimintasuunnitelma on sopimusasiassa luokiteltu liikesalaisuuden piiriin ja säilytetään kunnan arkistossa vuokranantajan puolelta.

Loc Ness Oy on myynyt liiketoimintansa syksyllä 2024 Niemen Hiekkaranta Oy nimiselle yritykselle. Loc Ness Oy on 10 % osuudella Niemen Hiekkaranta Oy:ssä osakkaana. Niemen Hiekkaranta Oy on hakenut vuokrasopimusta nimiinsä. Maanmittauslaitoksen Loc Ness Oy:n osalta pysyvyyskirjaus vuokrasopimuksesta kirjautui alkuvuodesta 2025.

Koska kyseessä on yritysmyynti, niin Niemen Hiekkaranta Oy:n kanssa tulisi laatia uusi vuokrasopimus.

Tekninen osasto järjesti palaverin 27.3.2025 em. yritysten edustajien kanssa. Kokousaineiston liitteenä muistio palaverista. Palaverissa tuli esille se, että uusi yritys sitoutuu Loc Ness Oy:n vuokrasopimukseen johtaneen liiketoimintasuunnitelmaan ja kokonaisuuteen kylläkin siten, että investoinnit/korjaustoimet toteutuvat eri järjestyksessä kuin liiketoimintasuunnitelmassa. Lisäksi sopimukseen tulisi huomioida se, että kevät on jo pitkällä ja liiketoimintasuunnitelman velvoitteet alkavat sopimuksen allekirjoituksen jälkeen uudessa tilanteessa sekä koskien vuotta 2026. Niemen Hiekkaranta Oy on ilmoituksen mukaan kohteessa suorittanut jo kiireellisimpiä korjaustoimia, mutta ennen kesää mittaviin investointeihin ei ole mahdollisuuksia.

Vuokrasopimukseen kirjauksena on, mm. kohta 11.:

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää tämä vuokrasopimus kolmannelle. Vuokralainen vastaa vuokrasuorituksista, kunnes kirjallinen ilmoitus siirrosta on tehty vuokranantajalle. Vuokralainen ei saa alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokratilaa tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja ole antanut tähän etukäteistä kirjallista suostumustaan. Vuokrauksen kohteelle mahdolliset rakennettavat rakennukset ja olemassa olevat rakennukset ovat vuokralaisen omistuksessa, mutta muodostuvat osaksi maanvuokraoikeutta siten, että vuokrauksen kohteeseen rakennettavia rakennuksia ja niiden omistusoikeutta ei voida siirtää erillään maanvuokraoikeudesta. Mikäli vuokralainen siirtää vuokrauksen kohteeseen rakennettavien rakennuksen omistuksen sellaiselle taholle, jolla ei ole voimassa olevaa maanvuokrasopimusta vuokranantajan kanssa, ei kauppa sido vuokranantajaa.

Tekninen johtaja: Koska uusi yritys on ilmoittanut sitoutuvansa infran myyjän liiketoimintasuunnitelmaan ja sen toteutumiseen hiukan eri järjestyksessä ja aikatauluvelvoitteet huomioiden, niin kunnan edunvalvonnan osalta näkisin,

että se vähäisinä muutoksina täyttää riittävällä tasolla Vaalan kunnanhallituksen lainvoimaisen päätöksen 27.03.2024 § 81 matkailun kehittämisessä.

Esittelijä	Tekninen johtaja Kaikkonen Matti Vaalan kunta
Päätösesitys	Elinvoimalautakunta hyväksyy laadittavksi liitteen maanvuokrasopimukseen uudelle yritykselle seuraavin muutoksin: 1. liiketoimintasuunnitelmassa esitetty investointijärjestys voi muuttua, 2. muutettu investointijärjestys kirjataan viranhaltijan toimesta kunnan arkistoon, 3. ensimmäiset investoinnit osoitetaan yrityksen toimesta toteutuneeksi vuoden 2026 aikana, 4. vuokrasopimuksen päättymisaika on sama kuin nykyisen sopimuksen, 5. tekninen osasto valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan liite olemassa olevaan maanvuokrasopimukseen huomioiden muutostarpeet .
Päätös	Hyväksyttiin