

Jyrkän Ruukintuvan vuokrasopimus

Kunnanhallitus 13.03.2024 § 55
75/10.03.02.03/2024

Valmistelija: kunnanjohtaja

Sonkajärven kunta on vuokrannut Ruukintuvan ja siihen liittyvän maa-alueen JJ-Service Oy:lle pitkäaikaisella sopimuksella vuoden 2048 loppuun saakka. Vuokrasopimuksen laatimisen yhteydessä vuonna 2015 oli jo esillä Ruukintuvan muuttaminen ympärivuotiseen käyttöön sopivaksi. Ympärivuotinen käyttö tukisi Jyrkälle tehtyjä majoitusinvestointeja ja nostaisi Jyrkän matkailun palvelutasoa ja monipuolisuutta.

Arkkitehtitoimisto Arto Mattila Oy on tehnyt suunnitelmat Ruukintuvan ympärivuotiseen käyttöön muuttamisesta. Suunnitelmat on tehty Museoviraston vaatimusten mukaan ja Museovirasto on hyväksynyt suunnitelmat, joten kokonaisuuden museaalinen arvo säilyy.

Ruukintuvan investoinnista ja uudesta vuokrasopimuksesta on neuvoteltu JJ-Service Oy:n kanssa Arkkitehtitoimisto Arto Mattila Oy:n 29.9.2023 tekemien suunnitelmien mukaan. Uusi vuokrasopimus korvaisi Sonkajärven kunnan ja JJ-Service Oy:n välillä 24.4.2015 allekirjoitetun vuokrasopimuksen 15.4.2025 alkaen. Vuokra-aika olisi 15.4.2025-31.12.2050. Vuokra olisi porrasteinen siten, että vuonna 2025 vuokra olisi 750 euroa/kuukausi (alv 0 %) ja nousisi porrastuksen mukaisesti 1 150 euroon/kuukausi (alv 0 %). Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokralainen maksaisi lisäksi kiinteistön kaikki käyttökustannukset. Vuokraajalle kuuluu myös alueen hoito "Käyttö- ja hoitosopimuksen (RHO sop. 41/2000)" ja "Jyrkkäkosken ruukin muinaisjäännösalueen maiseman hoito-ohjeen" mukaisesti. Jyrkän ruukki sijaitsee muinaismuistoalueella ja toiminta-alueella tulee ottaa huomioon suojelusta johtuvat rajoitteet.

Kuntalain 130 §:n 1 momentin mukaan 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. Kuntalain 130 §:n 2 momentin mukaan 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.

Kunnanhallituksen arvion mukaan julkinen kilpailuttaminen ei ole tarkoituksenmukaista voimassa olevan vuokrasopimuksen ja alueen erityisluonteen takia. Sen sijaan kiinteistöstä on tehty ulkopuolisen, riippumattoman arvioijan toimesta markkina-arvon ja markkinaperusteisen vuokratason arviointi. Arvion on tehnyt Kajaanin Kiinteistökulma Oy, arvioijana LKV, AKA, KHK [REDACTED].

Kajaanin Kiinteistökulma Oy:n arviokirjan mukaan kiinteistön Koskenranta vuokra-arvio 30 vuoden takaisinmaksuajalla ja vuokralaisen vastatessa kiinteistön käyttökuluista ja hoidosta on 1 400 euroa/kuukausi (alv 0 %). Käypä markkina-arvo peruskorjaus- ja muutosisinvestoinnin jälkeen on 150 000 euroa ja käypä markkinavuokra 1 400 euroa/kuukausi (alv 0 %) ja 16 800 euroa/vuosi (alv 0 %). Arviointitarkkuus vertailukauppojen puuttumisesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta taustasta johtuen on +/- 30 %. Käypä markkinavuokra on arviokirjan mukaan siis 980 eurosta 1 820 euroon kuukaudessa. Alueen kiinteistömarkkinat ja yleinen hintataso

huomioon ottaen todennäköinen markkinavuokra on lähempänä ala- kuin ylärajaa.

Kunnanhallituksen arvion mukaan vuokrasopimus ei muodosta SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontukea. Vuokrasopimuksen ei katsota vääristävän kilpailua eikä vaikuttavan jäsenvaltioitten väliseen kauppaan.

Ruukintuvan vuokrasopimuksen täytäntöönpanon ehtona on, että kunnanvaltuusto on hyväksynyt Jyrkkäkosken Ruukintuvan muutos- ja peruskorjaustyöinvestointia koskevan lisätalousarvion. Kunnanvaltuusto on 11.12.2023 § 71 päättänyt, että investointi 5570 Jyrkkäkosken Ruukintupa, muutos- ja peruskorjaustyöt palautetaan uudelleen valmisteltavaksi ja tuodaan käsiteltäväksi ja käsitellään lisätalousarvioesityksenä.

Yritysvaikutusten arviointi:

Vuokrasopimuksella on myönteiset vaikutukset Sonkajärven kunnassa toimiviin yrityksiin, kunnan työllisyyteen ja elinvoimaan. Vuokrasopimus vahvistaa kotimaan matkailua sekä tukee matkailun kestäväää kehitystä. Lisäksi vuokrasopimus noudattaa hyväksyttyä kuntastrategiaa.

Päätösesitys

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että Sonkajärven kunnan ja JJ-Service Oy:n välinen vuokrasopimus hyväksytään oheismateriaalina olevan luonnoksen mukaisesti.

Kunnanhallituksen arvion mukaan vuokrasopimus ei muodosta SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontukea. Vuokrasopimuksen ei katsota vääristävän kilpailua eikä vaikuttavan jäsenvaltioitten väliseen kauppaan.

Vuokrasopimuksen tarkennuksena kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että Sonkajärven kunnalla on käyttöoikeus kiinteistöllä tehtäviin masuunin suojarakennuksen, hiilisillan, WC-rakennuksen sekä Volokinpölyn kunnossapito- ja huoltotöihin. Vuokralainen sallii yleisen käytön Jyrkäntien pohjoispuolella sijaitsevalle veneenlaskupaikalle.

Asian käsittely: Keskustelun kuluessa kunnanjohtaja **teki muutetun päätösesityksen**: Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että asiaan palataan vuoden 2025 talousarviovalmistelun yhteydessä.

Päätös

Kunnanhallitus:

Kunnanhallitus yksimielisesti hyväksyi kunnanjohtajan muutetun päätösesityksen.
