

## Jyrkän Ruukintuvan vuokrasopimus

Kunnanhallitus 13.03.2024 § 55

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 korvasi 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 muinaisjäänväläalueen 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 hyväksytyä 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 Volokinpolun 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.

Kunnanvaltuusto 18.03.2024 § 18

Päätösesitys

Kunnanhallitus:

Kunnanvaltuusto päättää, että asiaan palataan vuoden 2025 talousarviovalmistelun yhteydessä.

Päätös

Kunnanvaltuusto:

Kunnanvaltuusto yksimielisesti hyväksyi päätösesityksen.

Kunnanhallitus 27.01.2025 § 13  
75/10.03.02.03/2024

Kunnanvaltuusto on päättänyt 11.11.2024 § 50, että Sonkajärven kunta hakee Pohjois-Savon ELY-keskukselta rahoitusta Jyrkän Ruukintuvan peruskorjaushankkeeseen. Kunnanvaltuusto sitoutui sisällyttämään muutos- ja korjaustöiden kokonaiskustannukset kattavan määrärahan talousarvioon 2025 ja taloussuunnitelmaan 2026-2027. Hankerahoituksen saaminen on ehdoton edellytys hankkeen toteutumiseksi esitetystä laajuudesta. Ennen hankkeen aloittamista on oltava olemassa kunnanvaltuuston hyväksymä vuokrasopimus, jossa on huomioitu Ruukintuvan saneeraushankkeen kokonaiskustannukset. Kunnanvaltuuston tahtotilana on täten ollut saattaa asia valtuuston päätettäväksi.

Sonkajärven kunta on saanut Pohjois-Savon ELY-keskukselta hankkeeseen 17.12.2024 päätöksen, jossa myönnetään tukea enintään 225 504 euroa eli 70,48 % hankkeen tukikelpoisista kustannuksista.

Sonkajärven kunta ja JJ-Service Oy ovat neuvotelleet vuokrasopimuksen uudelleen kunnanvaltuuston päätöksen mukaisesti.

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. Liitteenä yritysvaikutusten arviointilomake.

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.

**Asian käsittely:** Merja Tuovinen esitti, että sopimusluonnoksesta poistetaan virke: "Mikäli vuokrasopimus irtisanotaan JJ-Service Oy:n toimesta ennenaikaisesti ilman että toiminnalle on sopimusperäisesti todennettua jatkajaa, käytetään vuokravakuutta." Eino Luukkonen kannatti Merja Tuovisen esitystä. Puheenjohtaja kysyi kunnanhallitukselta, hyväksyykö se Merja Tuovisen esityksen. Kunnanhallitus yksimielisesti hyväksyi esityksen.

Päätös

Kunnanhallitus:

Kunnanhallitus yksimielisesti päätti, että sopimusluonnoksesta poistetaan virke "Mikäli vuokrasopimus irtisanotaan JJ-Service Oy:n toimesta ennenaikaisesti ilman että toiminnalle on sopimusperäisesti todennettua jatkajaa, käytetään vuokravakuutta." Kunnanhallitus yksimielisesti päätti esittää kunnanvaltuustolle, että kunnanvaltuusto hyväksyy Sonkajärven kunnan ja JJ-Service Oy:n välisen vuokrasopimuksen kunnanhallituksen tekemin muutoksin.

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

---