

Haapasaaren matkailualueen kehittäminen

Elinvoimalautakunta 02.05.2022 § 18

Elinvoimalautakunta on kokouksessaan 25.11.2021 (§ 28) käsitellyt Haapasaaren tulevaisuuden vaihtoehtoja ja päätöksellään esittänyt, että Ruoveden kunta käy avoimen markkinavuoropuhelun alueesta kiinnostuneiden liiketoiminnan ostajien ja vuokraajien kanssa alueen kehittämiseksi majoitus-, matkailu- ja ravitsemustoimintaan yhteistyössä kunnan kanssa. Vuokrasopimus nykyisen yrittäjän kanssa päättyy vuoden 2022 lopussa.

Kunnanhallitus on 17.2.2022 (§ 282) päättänyt hyväksyä Hankintajuristit Oy:n tarjouksen Haapasaaren markkinavuoropuhelun toteuttamiseksi. Tarjous on esitelty kokouksessa. Markkinavuoropuhelu on julkaistu Hilma-palvelussa, jossa julkisen sektorin ostajat voivat mm. kilpailuttaa hankintojaan sekä ilmoittaa tulevista hankinnoistaan.

Elinvoimalautakunta päätti 7.4.2022 lisätä markkinavuoropuhelun näkyvyyttä tiedottamalla asiasta kunnan julkaisukanavissa sekä Ruovesi-lehdessä. Elinvoimalautakunnan keskustelussa tuotiin esille, että näkyvyyttä olisi parannettava myös Ruoveden ulkopuolella. Virittäyty vapaalla –messut nähtiin hyvänä tilaisuutena markkinoida Haapasaarta matkailuyrittäjän löytämiseksi.

Lisätietoja: Aila Luikku, aila.luikku@ruovesi.fi, p. 044 7871400

Esittelijä	va. Kunnanjohtaja Aila Luikku
Päätösehdotus	Elinvoimalautakunta keskustelelee ja päättää Haapasaaren matkailualueen markkinointiin liittyvistä toimenpiteistä, joilla pyritään varmistamaan matkailualueen kehittävän yrittäjän löytymisen myös vuoden 2022 jälkeen.
Muutettu päätösehdotus	<p>Elinvoimalautakunta toteaa, että markkinavuoropuhelu on päättynyt.</p> <p>Elinvoimalautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle</p> <ol style="list-style-type: none">1. että nykyisen yrittäjän kanssa tehdään jatkovuokrasopimus vuodelle 2023 ja optiomahdollisuus vuodelle 20242. että esitetystä jatkovuokrasopimuksesta huolimatta Haapasaaren matkailualueen vuokraus / rakennusten myynti laitetaan vireille mahdollisimman pian. <p>Jarmo Honkanen teki keskustelun kuluessa seuraavan esityksen: Haapasaaren kiinteistöt myydään ilman maapohjaa matkailuyrittäjälle. Myynti annetaan yritysvälittäjän tehtäväksi. Jarmo Honkasen esitys raukesi kannattamattomana.</p>
Päätös	<p>Va. kunnanjohtajan muutettu päätösesitys hyväksyttiin.</p> <p>Merkitään tiedoksi, että ennen päätöksentekoa kokouksesta poistuivat Heidi Kuutti-Selkee klo 17.38, Outi Mikkonen klo 17.41 ja Stefan Hirvelä klo 19.04.</p>

HAAPASAAREN TOIMINTAAN LIITTYVÄ AIKAJANA

2008

Haapasaaren Kiinteistö Oy ja Ruoveden kunta-allekirjoittaneet 1.1.2008-31.12.2033 maanvuokrasopimuksen, jossa vuokra aloitusaikana ollut 15 000 € + alv ja sitä sovittu korotettavaksi elinkustannusindeksiä vastaavasti kunakin kalenterivuonna.

2020

Haapasaaren Kiinteistö Oy:n ja aluetta aiemmin operoineen operaattorin välisen vuokrasopimuksen mukainen vuokrataso on ollut 60 000 €/vuosi.

Tämä vuokrasopimus päättyi 2020, siten että oli tarve hankkia uusi toimija nopealla aikataululla. Tällöin päädyttiin hankkimaan toimija seuraavassa kuvatulla kumppanuussopimusmallilla vuodeksi 2020.

Ruovesi Camping & Adventures Oy ja Haapasaaren Kiinteistö Oy allekirjoittivat kumppanuussopimuksen 5.6.-31.12.2020. Sopimuksen mukaan:

- Ruoveden kunta varasi 20 000 € Haapasaaren liittyviin hankintoihin. Tämä käytettiin kahvilarakennuksen terassin kunnostamiseen
- Kunta tuki markkinointia omissa kanavissaan
- Kunta huolehti ulkoalueiden hoidosta
- Kiinteistö Oy vastasi turvallisuus puutteista ja niiden korjauksista, sähköstä, vedestä, jätehuollosta ja tietoliikenneyhteyksistä
- liiketoiminnan tuotot tilittyivät Ruovesi Camping & Adventures Oy:lle, josta yhtiö olisi ollut velvollinen maksamaan mahdollisesta voitosta 40 % Haapasaaren Kiinteistö Oy:lle vuokrana. Tappio tilanteessa sopimuksen mukaan Ruovesi Camping & Adventures Oy vastasi tappioista

Ruovesi Camping & Adventures Oy teki tappiota kaudella 5.6.-31.12.2020.

Kunnan Haapasaari -kustannuspaikan toteuma vuonna 2020 oli -159 424 €. Tästä panostuksesta kalustoon kului -37 133 €, rakennusmateriaaleihin -24 811 €, rakennusten rakentamiseen ja kunnossapitoon -76 529 € ja puhtaus- ja pesulapalveluihin -27 160 €.

2021-2022

Ruovesi Camping & Adventures Oy ja Haapasaaren Kiinteistö Oy välisen vuokrasopimuksen mukaan vuokra aikavälillä 1.1.2021-31.12.2022 on 25 350 €/vuosi sisältäen arvonlisäveron (alv 0 % vuokra: 20 443,55 €/vuosi). Yrittäjällä on vuokrarästejä, joiden on luvattu hoituvan 31.7.2022 mennessä.

Haapasaaren Kiinteistö Oy on ollut tappiollista vuosina 2019, 2020 ja 2021. Maapohjavuokralle on tehty päätös vuokravapautuksesta 2020. Vuokravapautuksen arvoksi on arvioitu 20 170 €/vuosi 14.5.2020 tehdyn päätöksen yhteydessä.

Ruovesi Camping & Adventures Oy ja Haapasaaren Kiinteistö Oy:n nojalla alueella olevista kunnan omistamien rakennusten käytöstä ei ole peritty erillistä vuokraa kumppanuus- ja vuokrasopimuksen voimassaoloaikana.

Kunta on investoinut vuonna 2021 (valtuusto 08.11.2021 § 73) Haapasaaren keittiötiloihin 96 500 € ja uimarannan WC-tiloihin 28 000 €.

Kunnan Haapasaari -kustannuspaikan toteuma vuonna 2020 oli -63 607 €.

Ehdotus vuosille 2023 ja 2024

Ruovesi Camping & Adventures Oy on ilmaissut halukkuutensa vuokrasopimuksen jatkamiseen vuodeksi 2023 ja toivoo sopimuksen sisältävän option vuodelle 2024. Ruovesi Camping & Adventures Oy esittää, että sopimusta jatketaan nykyisin ehdoin ja mahdollisesta optiosta päätetään 6 kk ennen sopimuskauden päättymistä. Sopimuksen solmiminen edellyttää, että sopimuksen solmimishetkellä yrittäjällä ei ole vuokravelkoja Haapasaaren Kiinteistö Oy:lle.

Markkinavuoropuhelut ja pitkäaikaisen ratkaisun etsiminen Haapasaaren tilanteeseen sopimuskauden päätyttyä voi jatkua sopimuskauden aikana.

LAINSÄÄDÄNNÖLLINEN TAUSTA

Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016) 25 § mukaisesti kansalliset kynnysarvot ilman arvonlisäveroa laskettuna ovat:

- 1) 60 000 euroa tavarahankinnoissa, palveluhankinnoissa ja suunnittelukilpailuissa, jollei 3—4 kohdassa toisin säädetä;
- 2) 150 000 euroa rakennusurakoissa;
- 3) 400 000 euroa liitteen E 1—4 kohdassa tarkoitettuja sosiaali- ja terveyspalveluja koskevissa hankinnoissa;
- 4) 300 000 euroa liitteen E 5—15 kohdassa tarkoitettuja muita erityisiä palveluja koskevissa hankinnoissa;
- 5) 500 000 euroa käyttöoikeussopimuksissa.

Tätä lakia ei sovelleta hankintasopimukseen tai käyttöoikeussopimukseen, joiden ennakoitu arvo alittaa kansalliset kynnysarvot.

Lisäksi Markkinaoikeus ratkaisussaan MAO:36/21 (Vaalan kunta - matkailuvaunualueen vuokralle tarjoaminen) on todennut, että ratkaisun tarkoittamassa tilanteessa ei sovelleta hankintalakia. Tuo ratkaisu rinnastuu suurelta osin Haapasaaren vuokraamiseen. Vuokrasopimuksessa hankintayksikkö määrittelee vuokrattavan alueen käyttötarkoituksen matkailupalveluiden tuottamiseksi ja siirtää liiketoiminnallisen riskin täydellisesti vuokralaisen vastuulle. Lisäksi hankintayksikkö voi osallistua kustannuksiin vuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä päättämällä panostaa alueen kunnostukseen.

Hankintayksikön ja tarjoajan välisessä vuokrasopimuksessa on kysymys hankintasäännösten mukaisesta käyttöoikeussopimuksesta. Haapasaaren vuokraaminen olisi käyttöoikeussopimus, joihin ei sovelleta lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista sopimuskauden ennakoitun arvon alittaessa 500 000 euroa.

Kuntien valtiontuki säätelyn piiriin sopimus kuulu, mikäli jokin seuraavista edellytyksistä täyttyy:

- julkisia varoja kanavoidaan julkisiin tai yksityisiin yrityksiin
- etu on valikoiva eli kohdistuu vain tiettyihin yrityksiin
- toimenpide vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan
- toimenpide vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua

Tällöin tuen myöntäminen olisi kiellettyä.

Ruovesi Camping & Adventures Oy ja Haapasaaren Kiinteistö Oy välinen sopimus ei sisällä kunnan tukea eikä vaikuta kilpailuun. Täten valtiontuki sääntely ei tule sovellettavaksi mahdollisesti sovittavaan Ruovesi Camping & Adventures Oy ja Haapasaaren Kiinteistö Oy:n sopimukseen.

Esittelijä	va. Kunnanjohtaja Aila Luikku
Päätösehdotus	<p>Kunnanhallitus keskustelee asiasta ja antaa omistajaohjausta Haapasaaren Kiinteistö Oy:lle seuraavasti:</p> <ol style="list-style-type: none">1. suosittaa Haapasaaren Kiinteistö Oy:ta solmimaan vuodeksi 2023 vuokrasopimuksen edellisen sopimuskauden ehtojen mukaisesti Ruovesi Camping & Adventures Oy:n kanssa2. sisällyttää sopimukseen optiovuoden vuodeksi 2024, siten että option käytöstä päätetään 6 kk ennen sopimuskauden päättymistä3. edellyttää, että Haapasaaren Kiinteistö Oy solmii sopimuksen Ruovesi Camping & Adventures Oy:n kanssa vain tilanteessa, jossa vuokralaisella ei ole vuokravelkoja. Tämä sama edellytys on myös vuoden 2024 optiokauden käyttämiselle.
Päätös	<p>Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen, sillä muutoksella että kunnanhallitus että maininta tulevan vuokrasopimuskauden ehdoista jätetään pois.</p> <p>Keskustelun kuluessa Anita Viljanmaa ehdotti Haapasaaren Kiinteistö Oy:n laittamista myyntiin, mikäli myynti ei onnistu vuokrausta harkitaan aikaisintaan nykyisen sopimuskauden päätyttyä. Uusi mahdollinen vuokrasopimus laaditaan siten, että kiellettyä valtiontukea ei synny. Ehdotus raukesi kannattamattomana.</p> <p>Hannu Koivunen ja Mervi Härkönen poistuivat kokouksesta käsittelyn ajaksi (28.1 § yhteisöjäävi, Haapasaaren Kiinteistö Oy:n hallituksen jäsen) klo 16.09 - 17.27. Mervi Härkösen varajäsen Mikko Lindell kokouksessa läsnä asian käsittelyn ajan klo 16.09-17.27.</p> <p>Anita Viljanmaa jätti päätöksestä eriävän mielipiteen.</p>