

Kunnanhallitus	§ 147	16.09.2019
Kunnanhallitus	§ 180	20.11.2020
Kunnanhallitus	§ 192	14.12.2020
Kunnanvaltuusto	§ 52	21.12.2020

Maanvuokrasopimus Vinsanvilla Oy:lle

KH 16.09.2019 § 147

Paula Rinki ja Seppo Lehtonen ovat lähestyneet kuntaa kiinnostuksella vuokrata entinen Ruhalakoti perustamansa matkailuyritys Vinsanvilla Oy:n nimissä.

Alueelle on valmisteilla kaavamuutos, jossa esitetään n. 1,1 hehtaarin kokoiselle alueelle matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta. Alueelle saa sijoittaa majoitus- ja kokoustiloja sekä toiminnan edellyttämiä huolto- ja saunarakennuksia. Yksittäisen uudisrakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 m². Alueella saa olla yksi asunto sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo alueella on välttämätön.

Korttelin rekentämisen tehokkuusluku on 0,2 eli rakennusoikeutta on yhteensä 2200 m² ja käytettyä rakennusoikeutta on n. 700 m², joten rakennusoikeutta saadaan kaavalla 1500 m².

Tarkoitus on, että kunta vuokraa maanvuokrasopimukseen sisältyvänä olemassa olevan kiinteistön ja vuokralainen vastaa kustannuksellaan uusien rakennusten rakentamisesta sekä nykyisen rakennuksen peruskorjausinvestoinneista.

Vuokra-aika on 25 vuotta.

Vuokralaiselle on etuosto-oikeus kiinteistön lunastukseen. Mikäli vuokralainen haluaa ostaa kiinteistön omakseen, tehdään kiinteistöarvio siltä pohjalta, kuin tilanne ja arvo on ollut vuorasopimuksen allekirjoituksen ajankohtana.

Kunta sitoutuu lunastamaan vuokralaisen rakentamat kiinteistöt maanvuokralain 34§:n mukaisesti. Mikäli arvonmäärittäminen ko. pykälän mukaan markkinahintaisena ei ole mahdollista, määritetään arvo siten, että 25 vuoden vuokra-ajan jälkeen arvo on 50% uusinvestoinnista ja 0-vuoden jälkeen 90% investoinnista. Investoinnin lunastusarvo määräytyy em. arvoista muodostettavalla lineaarisella laskutavalla, mikäli lunastusikä sijoittuu tälle aikavälille. Rakennuksen lunastusarvo A lasketaan kaavalla $A=90-40x(\dot{a}/25)$, jossa \dot{a} on rakennuksen ikä.

Kunnanhallitus on aiemmin käsitellyt ja päättänyt, että uusille yrityksille annetaan toiminan käynnistämisen yhteydessä helpotusta oikeudella siirtää vuokranmaksua siten, että ensimmäisten

Kunnanhallitus	§ 147	16.09.2019
Kunnanhallitus	§ 180	20.11.2020
Kunnanhallitus	§ 192	14.12.2020
Kunnanvaltuusto	§ 52	21.12.2020

kuukaisien ajan maksetaan osa vuokraa ja joka peritään korotettuna vuokrana takautuvasti toiminnan tasaannuttua.

Matkailutoiminnan on tarkoitus alkaa jo tämän vuoden puolella. Kuitenkin lopullinen maanvuokrasopimus vahvistetaan ja allekirjoitetaan, kun asemakaava on lainvoimainen. Näin ollen tulee solmia väliaikainen sopimus siksi, kunnes lopullinen on solmittavissa. Vuokranmaksuehdot ovat ennakkosopimuksessa samat ja vuokra-aika katsotaan alkavaksi ennakkosopimuksella.

Kaavan tultua lainvoimaiseksi, Ruoveden kunta hakee määrälalle lainhuudatuksen nimiinsä.

Lisätiedot: kunnanjohtaja Eeva Viitanen, tekninen johtaja Harri Apell ja kehityspäällikkö Sirkku Mäkelä etunimi.sukunimi@ruovesi.fi.

Kj:n ehdotus

KH hyväksyy maanvuokrasopimuksen alustavana ja valtuuttaa kunnanjohtajan käymään lopulliset vuokrasopimusneuvottelut. Mikäli asiassa ilmenee oleellisia muutoksia, asia tuodaan uudelleen käsittelyyn.

Päätös

Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että tekninen johtaja Harri Apell ja kehityspäällikkö Sirkku Mäkelä olivat asiantuntijoina läsnä pykälän käsittelyn ajan klo 8.35 - 8.46.

KH 20.11.2020 § 180

Asiassa ilmenneiden olennaisten seikkojen myötä sopijapuolet ovat sopineet, että lopullista sopimusta ei tehdä ja alustava sopimus raukeaa.

Toiminta entisessä Ruhalakodissa tulee jatkumaan ja Vinsanvilla Oy:n kanssa on neuvoteltu kiinteistön vuokraamisesta kiinteistövuokrasopimuksella maanvuokrasopimuksen sijaan.

Kj:n ehdotus

KH päättää, että maanvuokrasopimus puretaan, toiminta jatkuu ja tehdään uusi kiinteistövuokrasopimus

Päätös

KH hyväksyi ehdotuksen

Kunnanhallitus	§ 147	16.09.2019
Kunnanhallitus	§ 180	20.11.2020
Kunnanhallitus	§ 192	14.12.2020
Kunnanvaltuusto	§ 52	21.12.2020

Merkittiin pöytäkirjaan, että puheenjohtaja Jouni Neste poistui kokouksesta § 179 jälkeen klo 11.34, loppukokouksen ajan puheenjohtajana toimi Mervi Härkönen

KH 14.12.2020 § 192

Vinsanvilla Oy on teettännyt kiinteistön kuntoa parantavia rakennusteknisiä töitä vuokra-aikansa aikana kunnan omistamaan kiinteistöön nimeltä Ruhalakoti. Hankkeet vaikuttavat kiinteistön käyttöä parantavasti ja nostavat osaltaan kohteen käyttöikää.

Tämän kaltaiset työt luetaan luonteeltaan investoinneiksi. Töitä ovat olleet mm. sauna ja suihkutilojen kunnostus- ja muutostyöt, keittiön ilmanvaihdon rakentaminen ja sähkökeskuksen vikavirtasuojausmuutokset.

Hankinnoista ja töistä on toimitettu laskukopiot kuntaan ja töiden suoritukset on tarkastettu paikanpäällä. Investoinneiksi hyväksiluetavien töiden hankinta-arvo vuokralaiselle on ollut yhteensä 25.345,50 euroa, sis alv24%. Hankinta ei sisällä vuokralaisen omaa työtä.

Nykyisessä (alustava) vuokrasopimuksessa 9§ määrittää investointikorvauksen vuokralaiselle sopimuksen päättyessä. Sopimuksen mukaisesti lunastusarvo on määritetty siten, että 25 vuoden vuokra-ajan jälkeen arvo on 50% investoinnista ja 0-vuoden jälkeen 90% investoinnista. Investoinnin lunastusarvo määräytyy em. arvoista muodostettavalla lineaarisella laskutavalla, mikäli lunastusikä sijoittuu tälle aikavälille. Rakennuksen lunastusarvoprosentti A lasketaan kaavalla $A=90-40x(\frac{\text{ikä}}{25})$, jossa ikä on rakennuksen ikä.

Koska investoinnit on toteutettu pääasiassa vuoden aikana, on hyväksi laskettava lunastusarvoprosentti $A = (90-40x(\frac{1}{25})) = 88,4\%$. Lunastusarvo on tällöin 22.405,42 euroa.

Jotta ko. hankinnat voidaan lukea investoinniksi kirjanpitoon, tulee niille olla varaus kunnan investointiohjelmassa, jotta hankintameno voidaan kirjata taseessa oikeaan menokohtaan.

Talousarvioon sisältyvässä investointiohjelmassa kohteelle ei ole määräraha-varausta. Talousarvion muutospäätökset tekee kunnanvaltuusto.

Kunnanhallitus	§ 147	16.09.2019
Kunnanhallitus	§ 180	20.11.2020
Kunnanhallitus	§ 192	14.12.2020
Kunnanvaltuusto	§ 52	21.12.2020

Kj:n ehdotus Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että Ruhalakodin parannusinvestoinneille merkitään 22.405,42 euron määräraha vuoden 2020 investointiohjelmaan.

Päätös KH hyväksyi ehdotuksen

Merkittiin pöytäkirjaan, että puheenjohtaja Jouni Neste poistui osallisuusjävinä pykälän käsittelyn ajaksi. Varajäsen Taija Mikkonen oli paikalla pykälän käsittelyn ajan.

Pykälän puheenjohtajana toimi Mervi Härkönen

KV 21.12.2020 § 52

Päätös

Merkittiin pöytäkirjaan, että Jouni Neste ja Paula Rinki poistuivat kokouksesta osallisuusjäveinä.

Tapio Koivunen toimi varajäsenenä pykälän käsittelyssä

Keskustelun aikana Anita Viljanmaa esitti, että investointeja ei hyväksytä vuoden 2020 investointiohjelmaan. Sinikka Jokinen ja Pekka Pirttijärvi kannattivat esitystä.

Pentti Havanka esitti, että asia jätetään pöydälle, esitystä ei kannatettu.

Puheenjohtaja totesi, koska on tehty kannatettu muutettu päätösesitys, suoritetaan äänestys. Kunnanhallituksen pohjaesitys on JAA ja muutettu kannatettu päätösesitys on EI.

Äänestyksen tulos, hallituksen pohjaesitys 13 ääntä, muutettu kannatettu päätösesitys 2 ääntä ja tyhjää äänesti 4.

Puheenjohtaja totesi, että päätökseksi tuli kunnanhallituksen päätösesitys.

Valtuutettu Viljanmaa jätti asiasta eriävän mielipiteen.

Ruoveden kunta

Ote pöytäkirjasta

Kunnanhallitus	§ 147	16.09.2019
Kunnanhallitus	§ 180	20.11.2020
Kunnanhallitus	§ 192	14.12.2020
Kunnanvaltuusto	§ 52	21.12.2020

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa:

Ruovedellä 15.2.2021