

Hotelli-Ravintola Tiilikan hankkiminen kunnan omistukseen sekä sen vuokraaminen Harri ja Heidi Korhoselle

khall 20.05.2024 § 60

Valmistelija

Kunnanjohtaja

Taustaa

Rautavaaran kirkonkylällä vuosikymmeniä vakiintuneesti toiminut hotelli-ravintola Tiilikka on etsinyt pitkään uutta yrittäjää. Halukkaita yrittäjiä jatkamaan yritystoimintaa nykyisessä muodossaan on ollut heikosti. Kunnanjohtaja on kevään 2024 aikana käynyt nykyisten yrittäjien Lipposten kanssa keskustelua kunnan elinkeinopoliittisista mahdollisuuksista tukea yritystä siten, että joko nykyiset yrittäjät tai uudet yrittäjät jatkaisivat liiketoimintaa Rautavaaran kirkonkylällä. Vanhat yrittäjät eivät ole kiinnostuneita jatkamaan liiketoimintaa, joten vaihtoehtoja on kaksi:

1. Hotelli-ravintola Tiilikka lopettaa liiketoimintansa
2. Hotelli-ravintola Tiilikka jatkaa liiketoimintaansa uusilla yrittäjillä

Rautavaaran kunnanvaltuusto on asettanut valtuustokaudelle yhdeksi strategiseksi tavoitteeksi paikkakunnalla käyvien viipymän pidentämisen sekä vanhojen ja uusien yritysten toimintaedellytysten kehittämisen. Paikkakunnalla käyvien viipymän pidentäminen on lähes mahdotonta, mikäli kunnassa ei ole yhtäkään markkinoilla toimivaa hotellia. Tilanne olisi tämä, mikäli hotelli-ravintola Tiilikan liiketoiminta ajettaisiin alas. Toisen strategisen tavoitteen mukaisesti kunnan on pyrittävä tekemään lainsäädännön sille asettamissa rajoissa politiikkaa, joka lisää Rautavaaralla toimivien vanhojen ja uusien yritysten kannattavuutta ja kasvua. Hotelli-ravintola Tiilikan toimintaa ja merkitystä kunnalle on arvioitava myös sen työllistävien vaikutusten kautta. Tiilikan toiminnan lakatessa kunta menettäisi 1-3 suoraa työpaikkaa.

Kunnan on kaikessa toiminnassaan noudatettava yhdenvertaisuutta ja tasapuolisuutta. Elinkeinopoliittisia toimenpiteitä arvioitaessa on siis katsottava, millaisia ratkaisuja yritysten tukemiseen Rautavaaran kunnassa on aikaisemmin käytetty. Näistä esimerkkeinä voidaan mainita Rautavaaran leipomo, jonka kiinteistön kunta hankki omistukseensa vuonna 2018 ja vuokrasi edelleen yrittäjälle 20 vuoden vuokrasopimuksella toiminnan jatkuvuuden turvaamiseksi. Toisena esimerkkinä voidaan mainita lastensuojelua tarjoava Tulilyhty Oy, jonka yksi yksikkö on kunnan rakennuttama ja edelleen yritykselle vuokraama.

Hotelli-Ravintola Tiilikan yrittäjät Lippokset löysivät maaliskuussa 2024 liiketoiminnalleen mahdolliset ostajaehdokkaat, Harri ja Heidi Korhoset. Suhdanteen ja korkotasojen ollessa haastavia, on kunnanjohtaja käynyt vanhojen ja mahdollisten uusien yrittäjien kanssa keskustelua siitä, kuinka kunta voisi edesauttaa hotelli-ravintola Tiilikan jatkuvuutta. Kunnan yleinen toimiala ja EU:n valtioneuvoston asettama tälle merkittäviä rajoitteita. Myös Kuntaliiton kanssa käydyissä keskusteluissa selkeimmäksi ja yksinkertaisimmaksi mahdollisuudeksi tukea yrityksen jatkuvuutta on noussut, että kunta hankkisi hotelli-ravintola Tiilikan kiinteistön omistavan kiinteistöyhtiö Tiilikan omistukseensa ja vuokraisi tämän jälkeen kiinteistön uusille yrittäjille.

Valmistelun lähtökohdat

Valmistelussa olevaa asiaa tulee arvioida kunnan yleisen toimialan sekä EU:n valtiotukisäännösten perusteella. Palvelutoiminnan, kuten tässä tapauksessa hotelli- ja ravintolatoiminnan, harjoittaminen tai siihen osallistuminen edellyttää sitä, että kunnassa on puutetta tällaisista palveluista ja että hankkeella on kunnan kannalta matkailullista tai muuta merkitystä. Asiaa on linjattu KHO:n ratkaisuissa 13.8.1975 T 2917 ja KHO 7.2.1973 T 495. Asiaa arvioitaessa on otettava myös huomioon hallinnon toissijaisuusperiaate ja sen soveltaminen. Tällä tarkoitetaan, että kunnan ei pidä ryhtyä sellaisiin toimiin, jotka yksityisetkin kykenevät hoitamaan.

Hotelli-ravintola Tiilikka on ainoa Rautavaaran kirkonkylällä hotellipalveluita tarjoava yritys. Se on samalla ainoa Rautavaaran kirkonkylällä ympärivuotisesti lounaspalveluita tarjoava yritys. Voidaankin perustellusti arvioida, että kunnassa on siten puutetta tällaisista palveluista. Hotellitoiminnan jatkuvuuden varmistamisella on myös kunnan kannalta matkailullista merkitystä ja jatkuvuuden turvaaminen on valtuuston itselleen asettaman kuntastrategian mukainen toimenpide.

Hallinnon toissijaisuusperiaatetta voidaan arvioida siltä kannalta, että koska ainoastaan yksi taho on ilmaissut kiinnostuksensa hotelli-ravintola Tiilikan liiketoiminnan hankkimiseen ja koska kuntaan ei ole syntynyt, eikä voida arvioida syntyvänkään, muita vastaavia palveluita, on kunnan toiminta markkinoilla tässä tilanteessa perusteltua.

On kuitenkin huomioitava, että mikäli kunta hankkii itselleen omistukseensa hotelli- ja ravintolakiinteistön sekä vuokraa sen markkinoille, niin tällöin kunta kuitenkin toimii kilpailutilanteessa vuokramarkkinoilla. Tästä syystä toiminnan on tapahduttava yhtiömuodossa.

Tämä toteutuu, mikäli kunta hankkii omistukseensa Kiinteistöyhtiö Tiilikan Lipposilta osakekaupalla. Esitetty kauppahinta kiinteistön hallintaan oikeuttavista osakkeista on 90 000 euroa. Kunta on hankkinut Kiinteistöyhtiö Tiilikka Oy:n kiinteistöstä ulkopuolisen arvion kiinteistön arvosta. Lausunto kiinteistön arvosta on luottamushenkilöiden luettavissa sähköisen kokouksen puolella.

Tarkastuksen perusteella kauppahintaa voidaan pitää asianmukaisena.

Mahdolliset uudet yrittäjät ja vuokrasopimus

Kunnanjohtajan Korhosten kanssa käymien neuvottelujen lähtökohtana on ollut, että Korhosen hankkisivat Lipposilta hotelli-ravintola Tiilikan liiketoiminnan ostamisen jälkeen myös kiinteistöyhtiö Tiilikan mahdollisimman nopeasti omistukseensa. Tästä syystä vuokrasopimukseen on syytä kirjata, että yrittäjät voivat milloin tahansa vuokra-aikana lunastaa kiinteistöyhtiön kunnalta omistukseensa samalla kauppahinnalla kuin kunta on siitä maksanut. Harri ja Heidi Korhonen ovat valmiita myös sitoutumaan siihen, että lunastus tapahtuu viimeistään 7 vuoden kuluessa vuokrasopimuksen solmimisesta. Tämä on syytä kirjata myös vuokrasopimukseen, eli sopimus solmitaan seitsemäksi vuodeksi määräaikaisena.

Vuokrasopimuksen markkinaehtoisuutta sekä yhdenvertaisuutta ja tasapuolisuutta arvioitaessa on katsottava, millaisen sopimuksen kunta on laatinut vuonna 2018 Rautavaaran leipomon kanssa. Leipomon vuokrasopimus on laadittu 20 vuodeksi pääomavuokrasopimuksena siten, että yrittäjä maksaa vuosittain 5 % vuokraa hankintapääomasta. Korhosten kanssa laadittava vuokrasopimus on syytä laatia saman periaatteen mukaisesti. Tällä periaatteella hotelli-ravintola Tiilikan vuosivuokraksi

muodostuisi 4500 euroa. Koska kunta kuitenkin omistaa liikekiinteistön yhtiömuodossa ja on siten velvollinen suorittamaan siitä kiinteistöveron, on kiinteistöveron määrä perusteltua lisätä vuokraan. Kiinteistön kiinteistövero on 6325,26 euroa vuodessa. Hotelli-ravintola Tiilikan vuosivuokraksi muodostuisi tällöin 10825,26 euroa eli 902,11 euroa kuukaudessa.

Vuokrasopimuksen lähtökohdaksi on syytä ottaa, että yrittäjät vastaavat itse kaikista kiinteistä kustannuksista, kuten sähköstä, vedestä, lämmityksestä, jätehuollosta, kiinteistönhuollosta ynnä muusta sekä myös kiinteistön vakuuttamisesta. Mikäli kunta on pakotettu suorittamaan kiinteistössä välttämättömiä saneeraustöitä vuokrasopimuksen voimassaolon aikana, vaikuttavat nämä kiinteistön lunastushintaan korottavasti ja mikäli taas Harri ja Heidi Korhosen yritys suorittaa välttämättömät saneeraustyöt, vaikuttavat ne kiinteistön lunastushintaan alentavasti.

Vuokrasopimukseen on myös kirjattava, että yrittäjät sitoutuvat jatkamaan yrityksen liiketoimintaa vuokrasopimuksen keston ajan tai lunastavat kiinteistön omistukseensa kesken vuokrasopimuksen tai hankkivat uuden yrittäjän, jonka nimiin vuokrasopimus voidaan siirtää. Muussa tapauksessa vuokrasopimuksen irtisanomisesta määrätään sopimussakko, jonka perusteet määritellään vuokrasopimuksessa.

Oheismateriaalina sähköisen kokouksen puolella luottamushenkilöiden luettavissa lausunto kiinteistön arvosta.

Esittelijä Kunnanjohtaja Mikko Kärnä

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää

esittää kunnanvaltuustolle, että se lisää vuoden 2024 talousarvion investointiosaan 90 000 euron määrärahan hotelli-ravintola Tiilikan kiinteistön omistavan kiinteistöyhtiö Tiilikan hankkimiseksi kunnan omistukseen sekä,

valtuuttaa kunnanjohtajan ja teknisen johtajan laatimaan Harri ja Heidi Korhosen tai heidän omistamansa yrityksen kanssa vuokrasopimuksen yllä kuvattujen periaatteiden mukaisesti.

Päätös Asia käsiteltiin kokouksessa esityslistan järjestyksestä poiketen §:n 70 jälkeen.

Harri Niskanen esitti, että Hannele Pursiainen on esteellinen (intressijäävi) käsittelemään kyseistä asiaa. Eero Kukkonen kannatti esitystä. Puheenjohtajan esityksestä päätettiin yksimielisesti suorittaa asiassa kättennostoäänestys siten, että ne, jotka kannattavat, että Hannele Pursiainen on esteellinen intressijääviyden perusteella äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat, että Hannele Pursiainen ei ole esteellinen intressijääviyden perusteella äänestävät EI.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 3 JAA -ääntä (Eero Kukkonen, Kirsi Koskelo ja Harri Niskanen) ja 4 EI -ääntä (Marja-Leena Stenström, Timo Tuovinen, Hannele Pursiainen ja Kari Savolainen). Kunnanhallitus päätti siten äänin 3-4, että Hannele Pursiainen ei ole esteellinen käsittelemään kyseistä asiaa kunnanhallituksen kokouksessa.

Matti Ahonen ei esteellisenä (osallisuusjäävi) osallistunut asian käsittelyyn ja päätöksentekoon. Timo Tuovinen osallistui kokoukseen varajäsenenä hänen sijastaan.

Hyväksyttiin kunnanjohtajan päätösehdotus.

Hannele Pursiainen jätti asiassa suullisen, eriävän mielipiteen.

kvalt 17.06.2024 § 12
101/10.03.02.02/2024

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

esittää kunnanvaltuustolle, että se lisää vuoden 2024 talousarvion investointiosaan 90 000 euron määrärahan hotelli-ravintola Tiilikan kiinteistön omistavan kiinteistöyhtiö Tiilikan hankkimiseksi kunnan omistukseen sekä,

valtuuttaa kunnanjohtajan ja teknisen johtajan laatimaan Harri ja Heidi Korhosen tai heidän omistamansa yrityksen kanssa vuokrasopimuksen yllä kuvattujen periaatteiden mukaisesti.

Päätös

Keskustelun aikana Riitta Roininen ehdotti valtuutettu Hannele Pursiaisen kannattamana asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi seuraavin perustein: Hotelli-Ravintola Tiilikasta on tehtävä laaja kuntotarkastus, vuokrataso on määriteltävä uudelleen vastaamaan kunnassa vallitsevaa yrityskiinteistöjen tasoa, valtuustolle esitetään kirjallinen luonnos tehtävästä vuokrasopimuksesta, kunnanvaltuustolle annetaan kirjallinen selitys, miten tulevissa vastaavissa tapauksissa sovelletaan yritysten tasapuolista kohtelua ja sopimussakko määritellään tuntuvasti korkeammaksi kuin jäljellä olevien vuokravakuuksien yhteenlaskettu vuokra.

Päätettyään keskustelun puheenjohtaja totesi tehdyn ehdotuksen ja kannatuksen. Puheenjohtajan esityksestä päätettiin suorittaa asiassa kättennostoäänestys siten, että ne, jotka kannattavat päätösehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Riitta Roinisen tekemää kannatettua asian palauttamista koskevaa ehdotusta äänestävät EI.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 7 JAA-ääntä (Jukka Korkalainen, Kirsi Koskelo, Tarja Tuppurainen, Eero Kukkonen, Rauni Pursiainen, Harri Niskanen ja Kalevi Nissinen) ja 6 EI-ääntä (Kari Savolainen, Hannele Pursiainen, Timo Tuovinen, Jukka Muukka, Riitta Roininen, Marja-Leena Stenström).

Kunnanvaltuuston päätös on siten kunnanhallituksen päätösehdotus.

Eriävän, suullisen mielipiteen jättivät: Kari Savolainen, Hannele Pursiainen, Riitta Roininen, Marja-Leena Stenström, Timo Tuovinen ja Jukka Muukka.

Tekninen johtaja Jaakko Hintikka oli kokouksessa asiantuntijana paikalla klo 17.00-17.39.