

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

khall 20.05.2024 § 60

Valmistelija

Kunnanjohtaja

Kunnanhallitus on esittänyt valtuustolle aiemmin tästä asiasta tehdyn päätöksen kumoamista valtuuston käsittelyssä tapahtuneen menettelyvirheen johdosta. Asia on tämän takia syytä saattaa uudelleen valtuuston päätettäväksi. Asian esittelytekstiä on ajantasaistettu vastaamaan nykyistä tilannetta, päätösehdotus on sama kuin aiemminkin.

Taustaa

Rautavaaran kirkonkylällä vuosikymmeniä vakiintuneesti toiminut hotelli-ravintola Tiilikka on etsinyt pitkään uutta yrittäjää. Halukkaita yrittäjiä jatkamaan yritystoimintaa nykyisessä muodossaan on ollut heikosti.

Hotelli-Ravintola Tiilikan yrittäjät Lipposet löysivät maaliskuussa 2024 liiketoiminnalleen mahdolliset ostajaehdokkaat, Harri ja Heidi Korhosen, jotka päätyivät lopulta ostamaan hotelli-ravintola Tiilikan liiketoiminnan. Itse kiinteistö on kuitenkin edelleen vanhojen yrittäjien omistuksessa ja suhdanteen ollessa haastava, Korhoset eivät ole löytäneet rahoitusta kiinteistön hankkimiseksi omistukseensa. Nykyinen tilanne on haastava ja riskialtis niin uusille kuin vanhoillekin yrittäjille.

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 syystä tai toisesta loppuisi.

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.

Kunnan yleinen toimiala ja EU:n valtiontukisäännöstö asettaa kunnan toiminnalle markkinoilla 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 ratkaisuihin 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 arvioitaessa on ymmärrettävä, että kiinteistön nykyisellään omistavilla vanhoilla yrittäjillä on halu luopua siitä eivätkä he kykene takaamaan vuokraustoiminnan jatkuvuutta ja uusilla yrittäjillä ei ole mahdollisuutta saada kohtuullisilla ehdoilla rahoitusta markkinoilta.

On 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.

Kunta on myös suorittanut kiinteistöllä oman katselmuksen.

Kaikkien arvioiden perusteella kauppahintaa voidaan pitää asianmukaisena.

Kunta ei ole teettänyt kiinteistöllä laajaa kuntokartoitusta, koska sen hinta on suuri suhteessa kiinteistön kauppahintaan eikä laajalla kuntokartoituksella arvioida saatavan mitään sellaisia uusia tietoja, joita kunnalla ei jo olisi käytössään.

Vuokrasopimus

Kunnanjohtajan Korhosten kanssa käymien neuvottelujen lähtökohtana on ollut, että Korhoset hankkisivat 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 hankintapäätösmäärästä.

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. Vuokrasopimukseen kirjataan siis, että kunta ei ole vastuussa kiinteistön kunnosta ja kunnossapidosta.

Mikäli kunta on pakotettu suorittamaan kiinteistössä välttämättömiä saneeraustöitä vuokrasopimuksen voimassaolon aikana, vaikuttavat nämä kiinteistön lunastushintaan korottavasti. Mahdollisten välttämättömien saneeraustöiden lähtökohtana on, että ne suorittaa sekä niistä päättää kiinteistön omistaja. Asioista tulee kuitenkin voida sopia joustavasti vuokralaisten kanssa ja mikäli vuokralainen suorittaisi kiinteistössä välttämättömiä saneeraustöitä omistajan sijaan, vaikuttaisivat ne kiinteistön lunastushintaan alentavasti jäljellä olevan vuokra-ajan suhteessa.

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.

khall 26.08.2024 § 85

Valmistelijat vs. hallintojohtaja, kunnanjohtaja

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

Keskustelun aikana puheenjohtaja esitti, että Hannele Pursiainen on esteellinen (intressijäävi) käsittelemään kyseistä asiaa. Puheenjohtaja saattoi asian toimielimen ratkaistavaksi ja puheenjohtajan esityksestä asiassa päätettiin suorittaa 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.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 4 JAA -ääntä (Kirsi Koskelo, Harri Niskanen, Janne Pursiainen, Eero Kukkonen) ja 2 EI -ääntä (Marja-Leena Stenström, Timo Tuovinen). Kunnanhallitus päätti siten äänin 4-2, että Hannele Pursiainen on esteellinen intressijääviyden perusteella käsittelemään kyseistä asiaa kunnanhallituksen kokouksessa, koska kyseessä on kilpaileva liiketoiminta.

Hannele Pursiainen ei esteellisenä (intressijäävi) osallistunut asian käsittelyyn ja päätöksentekoon. Varajäsen Dimitrios Tsavaris saapui kokoukseen asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi hänen sijastaan.

Keskustelun aikana Marja-Leena Stenström ehdotti asian pöydällepanoa seuraavin perustein: 1. Kattavan kuntotutkimuksen puuttuminen. Kuntotutkimuksen teettäminen turvaisi uusien yrittäjien Harri ja Heidi Korhosen turvallisen yritystoiminnan kiinteistöjen osalta. Tutkimuksen teettäminen olisi Harri ja Heidi Korhoselle tulevaisuudessa esim. vakuutuksien ottamisen kannalta tärkeä paperi. Kuntotutkimuksen teettäminen on myös kunnan oikeusturva. 2. Kunnanhallitukselle ei ole esitetty luonnosta yrittäjien kanssa tehtävästä sopimuksesta, eivätkä päätösesitykseen sisältyvät ohjeet sopimusta varten ole riittävän yksityiskohtaisia. Kiinteistöön tehtävien korjausten vastuunjako sopijapuolten kesken on sopimusohjeissa epäselvä ja niiden vaikutus lopulliseen kauppahintaan on miltei mahdoton määrittää sopimuksen tekohetkellä. Esimerkiksi sopimusohjeisiin kirjattu termi "välttämättömät saneeraustyöt" on moniselitteinen ja voi johtaa kohtuuttomaan lopputulokseen kumman tahansa sopijapuolen osalta. Kunnan hallituksen ja valtuuston tiedossa ei ole sopimussakon suuruus siinä tapauksessa, että vuokralainen irtisanoo vuokrasopimuksen kesken vuokrakauden.

Timo Tuovinen kannatti Marja-Leena Stenströmin tekemää ehdotusta.

Päätettyään keskustelun puheenjohtaja totesi tehdyn ehdotuksen ja kannatuksen. Puheenjohtajan esityksestä päätettiin suorittaa asiassa kättennostoäänestys siten, että ne, jotka kannattavat Marja-Leena Stenströmin tekemää kannatettua asian pöydällepanoa koskevaa ehdotusta, äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät EI. Suoritetussa äänestyksessä annettiin 2 JAA-ääntä (Marja-Leena Stenström ja Timo Tuovinen) ja 5 EI-ääntä (Kirsi Koskelo, Harri Niskanen, Janne Pursiainen, Eero Kukkonen ja Dimitrios Tsavaris).

Kunnanhallitus päätti siten äänin 5-2, että asian käsittelyä jatketaan.

Matti Ahonen ei esteellisenä (osallisuusjäävi) osallistunut asian käsittelyyn ja päätöksentekoon. Timo Tuovinen toimi asian käsittelyn ja päätöksenteon

aikana hänen sijastaan.

Timo Tuovinen ilmoitti jättävänsä asiasta eriävän mielipiteen. Kirjalliset perustelut eriävälle mielipiteelle ovat pöytäkirjan liitteenä.

Hyväksyttiin kunnanjohtajan päätösehdotus.

kvalt 30.09.2024 § 24
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

Jukka Muukka saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana.

Dimitrios Tsavaris saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana.

Asiasta käydyn keskustelun aikana Timo Tuovinen esitti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi seuraavin perustein: Tiilikan kiinteistöön pitää tehdä kuntokartoitus. Sopimussakko pitää määritellä tarkasti esitykseen. Vuokrasopimus täytyy näyttää kunnanhallitukselle ennen allekirjoittamista. Remonttien vaikutus lunastushintaan täytyy määritellä uudelleen niin, ettei kiinteistön lunastushinta laske siitä, että yrittäjä tekee remonteja. Sopimuksen reunaehdot on määriteltävä tarkasti.

Riitta Roininen, Hannele Pursiainen ja Jukka Muukka kannattivat Timo Tuovisen tekemää ehdotusta.

Päätettyään asian palauttamista valmisteluun koskeneen keskustelun puheenjohtaja totesi tehdyn palauttamisehdotuksen ja kannatuksen.

Puheenjohtajan esityksestä päätettiin suorittaa asiassa kättennostoäänestys siten, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne jotka kannattavat Timo Tuovisen tekemää kannatettua asian palauttamista koskevaa ehdotusta äänestävät EI.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 9 JAA-ääntä (Dimitrios Tsavaris, Janne Pursiainen, Kirsi Koskelo, Tarja Tuppurainen, Harri Niskanen, Kalevi Nissinen, Rauni Pursiainen, Eero Kukkonen ja Jukka Korkalainen) ja 4 EI-ääntä (Hannele Pursiainen, Timo Tuovinen, Jukka Muukka ja Riitta Roininen).

Puheenjohtaja totesi, että valtuusto on äänin 9–4 päättänyt jatkaa asian käsittelyä ja asian käsittelyä jatkettiin.

Keskustelun aikana Timo Tuovinen teki kunnanhallituksen pohjaehdotuksesta poikkeavan muutosehdotuksen, joka kuului:
1. Päätökseen kirjataan selkeästi remonttien vaikutus kiinteistön lunastushintaan. Seuraava lause poistetaan valtuuston päätöksessä:

”Asioista tulee kuitenkin voida sopia joustavasti vuokralaisten kanssa ja mikäli vuokralainen suorittaisi kiinteistössä välttämättömiä saneeraustöitä omistajan sijaan, vaikuttaisivat ne kiinteistön lunastushintaan alentavasti jäljellä olevan vuokra-ajan suhteessa.”

2. Mikäli vuokralainen vaihtuu kesken vuokrasopimuskauden, kunta tarkastaa vuokratason ja tekee päätökset uusista vuokralaisista.

3. Sopimussakko määritellään selkeästi niin että siinä määritellään sopimussakon suuruus ja miten sen määrä muuttuu vuokra-ajan kuluessa.

4. Kuntotutkimus kiinteistössä on tehtävä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Asian käsittelyn välissä pidettiin 13 minuutin tauko klo 17.37–17.50.

Riitta Roininen, Jukka Muukka ja Hannele Pursiainen kannattivat Timo Tuovisen tekemää ehdotusta.

Asian käsittelyn välissä pidettiin 12 minuutin tauko klo 18.01–18.13.

Puheenjohtajan esityksestä päätettiin suorittaa asiassa kättennostoäänestys siten, että ne, jotka kannattavat kunnanhallituksen päätösehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Timo Tuovisen tekemää kannatettua päätösehdotusta äänestävät EI.

Suoritettuna äänestyksessä annettiin 9 JAA-ääntä (Jukka Korkalainen, Dimitrios Tsavaris, Janne Pursiainen, Kirsi Koskelo, Tarja Tuppurainen, Rauni Pursiainen, Eero Kukkonen, Kalevi Nissinen ja Harri Niskanen) ja 4 EI-ääntä (Riitta Roininen, Jukka Muukka, Timo Tuovinen ja Hannele Pursiainen).

Suoritettuna äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi, että äänin 9–4 kunnanvaltuuston päätökseksi on tullut kunnanhallituksen sille antama päätösehdotus.

Riitta Roininen, Jukka Muukka, Timo Tuovinen ja Hannele Pursiainen ilmoittivat jättävänsä asiasta eriävän mielipiteen. Kirjalliset perustelut eriävälle mielipiteelle ovat pöytäkirjan liitteenä.