

## Teollisuusrakennustontin vuokraaminen Pyhätunturin Sädetieltä

Kunnanhallitus 08.06.2023 § 222  
153/10.00.02/2023

Kunnanhallitus § 92 25.03.2022  
Kunnanvaltuusto § 13 25.03.2022

Pelkosenniemen kunta omistaa teollisuusrakennustontin Pyhätunturin keskustan ydinalueella Sädetiellä. Tontin rakennusoikeus on noin 300 kerrosneliötä. Tontti on jäljellä oleva osa asemakaavatonttia TY 393/2, josta noin 2500 m<sup>2</sup> on vuokrattu vuoteen 2051 saakka. Vuoden 2021 aikana on tontista ollut kiinnostunut useampi alueen toimija.

Pelkosenniemen kunnan maapoliittinen työryhmä on kokouksessaan 29.10.2021 käsitellyt asiaa ja todennut, että koska kohteesta on kiinnostunut useampi ostaja, esitetään kunnanvaltuustolle, että tontti myydään markkinaehtoisesti huutokaupalla. Täten kaikki kiinnostuneet pääsevät osallistumaan ja kauppa on avointa ja reilua. Tontti on ollut Huutokaupat.com porttaalissa myynnissä 31.1. -24.3.2022. Tarjousajan päättymisen jälkeen tulee voittanut tarjous joko hyväksyä tai hylätä kolmen vuorokauden sisällä. Tämän takia kunnanhallitus ja valtuusto käsittelevät asian tarjousajan päättymisen jälkeen seuraavan päivänä peräkkäisissä kokouksissa. Lopullisen päätöksen myynnistä tekee kunnanvaltuusto. Pelkosenniemen kunnan maapoliittinen ohjelma 2019–2025, hyväksytty kunnanvaltuustossa 22.10.2019 § 47, todetaan seuraavaa:

### 8.4 Tontin luovutus ja kunnan tonttivaranto

Kuntalain (410/2015) määräykset tulee huomioida erityisesti liike- ja teollisuustonttien luovutuksissa tai jos toimitaan markkinoilla kilpailutilanteessa. 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. Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman edellä mainitun mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Kunnan ja yritysten välissä maakaupoissa tulee huomioida, että ne kuuluvat Euroopan Unionin rajoittaman valtioneuvoston sääntelyn piiriin. Eri käyttötarkoituksiin osoitettujen tonttien luovutushintojen tulee perustua valtuuston tai kunnanhallituksen määrittelemiä avoimiin luovutushintoihin. Tontit luovutetaan hallinnon hyväksymien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Mikäli luovutetaan sellaisia tontteja tai alueita, joille ei ole määritelty luovutushintaa, niiden luovutushinnan tulee perustua kunnan ja alueen käypään markkinaehtoiseen hintaan. Omaisuutta, josta saadaan tasaista ja varmaa maanvuokratuloa, ei myydä ilman selkeitä perusteita. Myytävät tontit / rakennuspaikat ovat julkisesti haettavina vähintään kaksi viikkoa. Teollisuustontit luovutetaan joko myymällä tai vuokraamalla kunnan päättämin luovutusehdoin. Varausaika on yksi vuosi. Vuokra-aika on 30–50 vuotta ja vuosivuokra on 5 % tontin luovutushinnasta sidottuna elinkustannusindeksiin.

Huutokaupat.com on myyntioperaattorina julkinen ja kaikille avoin myyntikanavalla jota käyttää mm. kaupungit, kunnat, ulosotto, konkurssipesät, julkinen sektori, puolustusvoimat, poliisi ja tuhannet

yrietykset. Täten se täyttää markkinaehtoisen tarjouskilpailun ehdot. Huutokauppa ilmoitus on esityksen liitteenä.

Lisätiedot/valmistelija: Tekninen johtaja Panu Leinonen puh. 040 487 2445  
Kunnanjohtaja Päivi Vauhkonen, p. 040 157 7045

Kunnanjohtajan esitys: Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että: 1) Korkeimman tarjouksen tehneen ostajaehdokkaan kanssa käydyn neuvottelun perusteella Pelkosenniemen kunta ei tässä vaiheessa myy tonttia Huutokaupat com. porttaalissa käydyssä huutokaupassa, jossa korkein tarjoushinta oli 35 600 €.

2) Pelkosenniemen kunta on valmis vuokraamaan tontin korkeimman tarjouksen tekijälle. Vuokra-aika on 30 vuotta ja vuosivuokra on 5 % tontin luovutushinnasta 35 600 € sidottuna elinkustannusindeksiin.

3) Mikäli korkeimman tarjouksen tekijä on valmis vuokraamaan alueen, sisällytetään sopimukseen osto-optio, jolla vuokralainen voi vuokra-aikana ostaa tontin omakseen. Kauppahinta on tehty tarjous 35 600 € sidottuna elinkustannusindeksiin pistelukuun maaliskuu 2022. Maksettuja vuokria ei hyvitetä, mikäli vuokralainen ostaa tontin omakseen.

Käsittely: Kunnanjohtaja esitteli asiaa:

Korkeimman tarjouksen tekijän Kari Karjalaisen kanssa on neuvoteltu 25.3.2022 ja todettu, että myynnin sijaan myös ko. tontin osan vuokraaminen voi tulla kyseeseen. Samalla tontilla (TY 393/2) jo voimassa oleva vuokrasopimus on korkeimman tarjouksen tekijän ja kunnan välinen ja se on voimassa 19.3.2051 saakka. Pelkosenniemen kunnan maapoliittisen ohjelman mukaan teollisuustontit luovutetaan joko myymällä tai vuokraamalla kunnan päättämien luovutusehdoin. Vuokra-aika on 30–50 vuotta ja vuosivuokra on 5 % tontin luovutushinnasta sidottuna elinkustannusindeksiin. Yleisperiaatteena on, että maksettuja vuokria ei hyvitetä, mikäli vuokralainen ostaa tontin omakseen. Omaisuutta, josta saadaan tasaista ja varmaa maanvuokratuloa, ei myydä ilman selkeitä perusteita. Tiedot korkeimman tarjouksen tekijästä ja huutokaupan kulusta ovat liitteessä; Tarjous ja päivitetty myynti-ilmoitus.

Päätös: Kunnanhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä kunnanjohtajan esityksen kohdan 1) ja esittää valtuustolle, että: Korkeimman tarjouksen tehneen ostajaehdokkaan kanssa käydyn neuvottelun perusteella Pelkosenniemen kunta ei tässä vaiheessa myy tonttia Huutokaupat com. porttaalissa käydyssä huutokaupassa, jossa korkein tarjoushinta oli 35 600 €.

Kunnanjohtajan esityksen kohdat 2 ja 3 kunnanhallitus päätti palauttaa uudelleen valmisteluun.

Pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Puheenjohtaja keskeytti kokouksen klo 16:56. Kokousta jatkettiin klo 18:21.

Tiedoksi: Valtuuston esityslistalle, kohta 1

Muutoksenhaku: Päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee kuntalain 136 §:n mukaista valmistelua ja täytäntöönpanoa.

Kvalt 25.03.2022 § 13 ---  
Kvalt 25.3.

Kunnanhallitus käsittelee asiaa kokouksessaan 25.3. klo 16 ja päätösesitys tuodaan kokoukseen.

Kunnanhallituksen esitys:

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että: Korkeimman tarjouksen tehneen ostajaehdokkaan kanssa käydyn neuvottelun perusteella Pelkosenniemen kunta ei tässä vaiheessa myy tonttia Huutokaupat.com. porttaalissa käydyssä huutokaupassa, jossa korkein tarjoushinta oli 35 600 €.

Käsittely: Kunnanjohtajan esitteli asiaa valtuustolle.

Päätös: Kunnanvaltuusto päätti yksimielisesti hyväksyä kunnanhallituksen esityksen.

Tiedoksi: Tarjouksen tehneet

Muutoksenhaku: Päätöksestä voi hakea muutosta kuntalain 135 §:n mukaisesti kunnallisvalituksella hallinto-oikeudelta.

---

Khall 8.6.2023

Korkeimman tarjouksen tehneen Veljekset Karjalainen Oy:n kanssa on keskusteltu tontin vuokraamisesta ja Sädetien alueen siistimisestä.

Vuokrasopimus liitteenä.

Valmistelija	Elinvoimajohtaja Sari Niemi, p.040 480 9187
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösesitys	Kunnanhallitus hyväksyy oheisen vuokrasopimuksen ja valtuuttaa elinvoimajohtajan allekirjoittamaan sen.
Käsittely	Elinvoimajohtaja selosti asiaa.  Kunnanjohtaja teki muutetun päätösesityksen:  Kunnanhallitus päättää 1) hyväksyä vuokrasopimuksen seuraavilla muutoksilla: - kohtaan 4. lisätään, vuokra-aika alkaa <i>25.4.2022</i> - kohtaan 5. muutetaan, että vuokrasopimus <i>purkautuu</i> , mikäli edellä kuvattu... - kohtaan 5 lisätään: Vuokralle antaja voi niin halutessaan katselmoida tontin siisteyden ja kunnossapidon. - kohtaan 6. indeksiluku sidotaan vuokran alkuaikaan 4/2022, jolloin elinkustannusindeksi on 2121 - kohtaan 7. lisätään teksti, <i>...kaavamääräyksen</i> sekä ympäristölain tarkoittamalla tavalla  2) valtuuttaa elinvoimajohtajan allekirjoittamaan vuokrasopimuksen.
Päätös	Muutettu päätösesitys hyväksyttiin.
Tiedoksi	Elinvoimajohtaja Veljekset Karjalainen Oy
Muutoksenhaku	Päätöksestä voi tehdä kuntalain 134 §:n mukaisen oikaisuvaatimuksen.