

Vainion tilan vuokrasopimus

Kunnanhallitus 27.03.2024 § 123

118/10.00.02/2023

Päätösesitys	Kunnanhallitus: 1) hyväksyy vuokrasopimuksen 2) valtuuttaa vt. teknisen johtajan tekemään siihen teknisluontoisia korjauksia ja allekirjoittamaan sopimuksen
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin.
Käsittely	Elinvoimajohtaja selosti asiaa keskeytetyn kokouksen aikana. Heidi Karnaattu jääväsi itsensä ja poistui kokouksesta esteellisenä pykälän käsittelyn ajaksi 21:04-21:05. Asian käsittelyn ajan Kati Nenonen toimi Heidi Karnaattun varajäsenenä.
Perustelut	<p>Vuokrasopimuksen ehtoja on täsmennetty, vuokrasopimusluonnos on esityslistan liitteenä. Vaihtoehtojen taloudellisia vaikutuksia on täsmennetty seuraavasti:</p> <p>Laadittujen kuntoarvioiden mukaan kumpaankin rakennukseen tulee uusia alapohja, korjattava piha-alueen vesien hallinta, sähkö-, putki- ja viemäryöt sekä ulkoverhoilun maalaus, ikkunoiden kunnostus ja käyttötarkoituksesta riippuvat muutostyöt sisätiloissa. Lisäksi koulurakennuksessa seinärakenne suositellaan avaamaan siten, että PAH-yhdisteitä sisältävä tuulensuojapaperin saa poistettua rakenteesta. Korjaustöihin sisältyy pieneltä alueelta asbestipurkua. Arvio korjauskustannuksista on asuntolassa n. 220 000 – 240 000€ ja koulussa 260 000- 320 000€. Arvio on karkea, lopullinen kustannus riippuu rakennuksen tulevasta käyttötarkoituksesta ja työnsuoritustavasta. Korjaustöitä voidaan jaksottaa useammalle vuodelle.</p> <p>Rakennusten korjauskulujen lisäksi tulevat ylläpitokustannukset, jotka koostuvat mm. sähkölämmityksestä / pönttöuunien käytöstä, piha-alueiden huollosta, vakuutuksista, uimarannan siisteydestä (ml. wc:t) ja laiturin asentamisesta.</p> <p>Vaihtoehdossa 0 ("ei tehdä mitään") kunnalle aiheutuu vain välttämättömiä ylläpitokustannuksia. Tällöin alueelle ei kuitenkaan voi syntyä elinvoimaa lisääviä toimintoja, ja kunta laiminlyö velvollisuutta huolehtia suojelluista rakennuksista. Vaihtoehdossa 1 (vuokraus kyläyhdistykselle) rakennukset pysyvät käytössä, kunnan taloudellinen taakka kevenee merkittävästi ja alueelle on mahdollista syntyä uusia palveluita, jotka lisäävät alueen kiinnostavuutta. Kunnan vuosittaiset ylläpitokulut rannasta ovat vähäiset. Kunta saa vain muodollisen rahallisen vuokran, todellinen vuokra maksetaan rakennusten ja alueen kunnossapidon kautta. Vaihtoehdossa 2 (tarjouskilpailu) kunta voi saada alueesta merkittävän kertaerän, mutta myyntivoiton epävarmuuteen vaikuttaa korjausvelka ja suojelumerkintä. Lisäksi alueen rannan säilyminen yleisessä virkityskäytössä voi vaikeutua, mikä voi vaikuttaa laajemminkin alueen yleiseen houkuttelevuuteen. Jatkossa ylläpitokuluja ei olisi ja kunta voisi saada verotuloja. Vaihtoehdossa 3 (kunta käyttää itse rakennuksia) korjaus- ja ylläpitokulut</p>

henkilöstökuluineen tulisivat kokonaisuudessaan kunnalle.
Käyttötarkoituksesta riippuen kunta voisi saada esim. vuokratuloja, mutta suhteutettuna investoinnin suuruuden takaisinmaksuaika on pitkä.

Valmistelija	Elinvoimajohtaja Sari Niemi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Päivi Vauhkonen
Tiedoksi	Pyhän kyläyhdistys vt. tekninen johtaja elinvoimajohtaja
Muutoksenhaku	Päätöksestä voi tehdä kuntalain 134 §:n mukaisen oikaisuvaatimuksen.

Aikaisemmat käsittelyt:

Kunnanhallitus 14.03.2024 § 105

Päätösesitys	Kunnanhallitus: 1) hyväksyy vuokrasopimuksen 2) valtuuttaa vt. teknisenjohtajan tekemään siihen teknisluontoisia korjauksia ja allekirjoittamaan sopimuksen
Päätös	Asia palautettiin valmisteluun yksimielisesti.
Käsittely	Elinvoimajohtaja Sari Niemi selosti asiaa keskeytetyn kokouksen aikana Markku Kankaanranta esitti, että asia palautetaan valmisteluun koska sopimuksen sisältöä on syytä vielä tarkastella, niin että vuokranantajan ja vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet tulevat tarkemmin huomioitua Tero Luoma-aho kannatti esitystä
Perustelut	<p>Pelkosenniemen kunta omistaa Pyhäjärven kylässä sijaitsevan Vainion tilan 583-403-6-4, noin 1,5 ha. Tilalla sijaitsee Pyhäjärven koulun rakennukset koulun (rak. 1947 ja 1951), jotka myöhemmin ovat olleet matkailukäytössä. Lisäksi tilalla on varastorakennuksia ja pihasauna. Pyhäjärven koulu on suojeltu Pyhäjärven oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla (2017) maisemallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokkaana. Pihapiiriin kuuluu entisen koulurakennuksen lisäksi opettajain ja talonmiehen asunto, navetta ja sauna. Kaavamääräyksen mukaan rakennuksen muutokset tulee toteuttaa siten, että sen rakennushistoriallinen ja maisemallinen merkitys ei heikkene. Tila rajoittuu Pyhäjärven rantaan, jossa on laituri, grillikatos, varastorakennus ja kuivakäymälä-pukukoppi. Rannan tuntumassa menee kesäisin pyöräilyreitti ja talvisin hiihtolatu. Rakennukset ovat keskeinen osa Pyhäjärven kylämaisemaa. Tilan rannan puoli on ympärivuotisessa, yleisessä virkistyskäytössä, jossa se palvelee sekä matkailijoita että asukkaita. Tila on ollut vuokrattuna yksityiselle matkailuyrittäjälle 1970-luvun lopulta asti. Vuokrasopimus on päätetty yhteisellä sopimuksella vuoden 2023 lopussa. Rantaa ovat hoitaneet Pyhän kyläyhdistys ja alueella vuokralla ollut yrittäjä.</p> <p>Koulu- ja asuntolarakennuksiin on tehty kuntotutkimus syksyllä 2022. Sen perusteella rakennukset ovat korjattavissa, mutta molemmissa on isoja korjaustarpeita. Osa korjaustarpeista voidaan jaksottaa pidemmälle aikajänteelle ja niiden laajuus riippuu osin tulevasta käyttötarkoituksesta.</p>

Kunta on korjauttanut vuotaneet vesikatteet vuonna 2023, mikä osaltaan edistää rakennusten säilyvyyttä käyttötarkoituksesta riippumatta.

Pyhän kyläyhdistys on ilmaissut kiinnostuksensa vuokrata kohde kylätaloksi ja samalla huolehtia rannasta. Vainion tilan tulevaisuutta varten tilasta on tehty vaikutusten ennakoarviointi (EVA) keväällä 2023 ennen kattojen korjaukseen ryhtymistä. Arviointi on toteutettu kunnan arviointiohjetta noudattaen niin, että ensin on määritelty arvioitavat vaihtoehdot (5 kpl) ja sen jälkeen arvioitavat näkökulmat. Vaihtoehtojen valinnassa lähtökohtana on ollut maapohjan säilyttäminen kunnan omistuksessa ja rakennusten säilyttäminen rakennussuojelun mukaisesti.

Arvioitavat vaihtoehdot ovat olleet:

- ns. 0-vaihtoehto ("ei tehdä mitään")
- 1. a) myynti kyläyhdistykselle,
b) vuokraus kyläyhdistykselle,
- 2. myynti avoimella tarjouskilpailulla yksityiselle yrittäjälle tai
- 3. rakennuksen ottaminen omistajan eli kunnan käyttöön.

Vaihtoehtojen pohjalta on käyty keskusteleva arviointitilaisuus kyläläisten, yrittäjien, kunnan ja ulkopuolisten kyläasiantuntijoiden kesken. Tilaisuuden jälkeen ulkopuoliset Suomen kylät ry:n asiantuntijat ovat toimittaneet täydennetyt kirjallisen materiaalin. Näin kerätystä aineistosta on tehty yhteenveto, johon on vielä pyydetty näkemyksiä Visit Pyhä-Luostolta alueen matkailuyhteyksien vuoksi.

Loppuarviointina todetaan eri vaihtoehdoista seuraavaa:

- 0-vaihtoehto on kaikista näkökulmista heikoin: ei ratkaise ongelmaa, ei tuota hyvinvointia ja siirtää kustannuksia
- 1-vaihtoehdossa (kyläyhdistys) on selkeitä etuja kaikilla osa-alueilla, mutta myös riskejä. Riskit ovat paremmin hallittavissa vuokrauksessa (1b) kuin myymisessä (1a). Kyläyhdistys voi saada rahoitusta kylätalotoimintaan, mutta rahoitus toteutuu pidemmällä aikavälillä. Rakennusten kaikkia korjaustarpeita ei tarvitse toteuttaa heti, vaan niitä voi jaksottaa.
- Vaihtoehdoista 1b vaikuttaa tuottavan eniten yleisen edun mukaiselle, toteuttaa kuntastrategiaa ja sen arvoja.
- 2-vaihtoehdossa (avoin tarjouskilpailu) voi olla etuja, mutta myyntiin liittyy huomattavia riskejä riippuen ostajasta. Osaa riskeistä voidaan ehkäistä sopimusteitse. Vaihtoehto toteuttaa heikoimmin kuntastrategiaa, etenkin kuntalaisten hyvinvointia ja yhteisöllisyyttä. Korjausvelkaisten rakennusten myyntivoitto on epävarma. Kohteen houkuttelevuutta parantaisi myös maa-alueen myynti. Silloin kuitenkin kunta menettäisi alueen rantoineen niin, ettei aluetta ole enää yksinkertaista palauttaa kunnan haltuun, jos kunta niin joskus haluaisi. Kaavassa ranta-alue on urheilu- ja virkistyspalveluiden (VU) aluetta, mikä osaltaan voi haastaa myyntiä ja rannan jatkokäyttöä.
- 3-vaihtoehdossa kunta kunnostaisi kokonaisuudessaan rakennukset ja voisi tuottaa uutta palvelutoimintaa alueelle, mutta vaihto olisi kunnalle taloudellisesti ja henkilöstöllisesti raskain.

Vaihtoehtojen tarkastelun jälkeen yhdistyksen kanssa on käyty neuvotteluja syksyllä 2023 - alkuvuonna 2024, joiden pohjalta on lopulta laadittu luonnos vuokrasopimukseksi.

Valmistelija

Elinvoimajohtaja Sari Niemi

Esittelijä

Kunnanjohtaja Päivi Vauhkonen

Tiedoksi

Pyhän kyläyhdistys
vt. tekninen johtaja
elinvoimajohtaja

Muutoksenhaku

Päätöksestä voi tehdä kuntalain 134 §:n mukaisen oikaisuvaatimuksen.