

Kunnanhallitus 06.04.2021 § 48

MAP Satamapalvelut Oy anoo liitteenä olevalla anomuksella, että

- 1.) Vuosnaisten vierassataman satamamaksuja nostetaan kaudelle 2021
- 2.) Vuokrasopimuksien voimassaoloaikojen pidentämistä vuoteen 2070

Vuokra- ja hoitosopimukset seuraavilla kiinteistöillä:

Kiinteistö: 304-419-0001-0077 Vuosnainen

MAP Satamapalvelut Oy:n kanssa vuokrasopimus vuoteen 2036 asti.

Kunta omistaa Vuosnaisten tien eteläpuolisella kiinteistön osalla odotustilan, joka on vuokra-alueella.

Maa-alueen vuosivuokra: vuoden 1992 rahamäärää 1 310,00 markkaa vastaava rahamäärä vuonna 2019 oli 328,56 euroa.

Kiinteistö: 304-419-0005-0103 Heikintalo (vesialue)

Kunnan omistaman vierasvenesataman hoitosopimus vuoteen 2036 asti.

Vuosivuokra: Vuoden 1992 rahamäärää 11 230,00 markkaa vastaava rahamäärä vuonna 2019 oli 2836,02 euroa.

Kunnanhallituksen vahvistamista satamamaksuista (ml. sähkö, vesi) vuokralainen maksaa kunnalle sähköstä sovitun mukaisesti.

Kunnan kiinteistönluovutus- ja maanvuokraustoiminnassa tulee huomioida sekä EU:n valtioneuvoston päätösten että kuntalain (410/2015) asettamat vaatimukset. Jos luovutuksensaajana on markkinoilla kilpailutilanteessa toimiva taho, tulee kunnan etukäteen varmistaa toimenpiteensä markkinaehtoisuus joko avoimella tarjouskilpailulla tai riippumattomaan arviointiin perustuen.

Kuntalaki 410/2015

§ 130 Kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittely

*“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 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.*

*Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.”*

EU:n valtioneuvoston päätökset koskevat toimenpiteitä, joilla julkinen sektori myöntää yrityksille vastikkeetonta, valikoivaa taloudellista etua. Valtiontukea on mm. markkinahintaa alhaisempi kiinteistön tai maa-alueen vuokra tai myyntihinta.

Euroopan unionin oikeuden mukaan valtiontuet yritystoiminnalle ovat lähtökohtaisesti kiellettyjä. Yritykselle myönnettävä julkinen tuki voi antaa sille

muihin kilpaileviin yrityksiin verrattuna etua, ja tämä voi vääristää EU:n sisämarkkinoiden toimintaa ja kilpailua.

Julkisia tukia koskevat periaatteet on määritelty EU:n toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) artikloissa 107-109. Valtion tuet, joiksi myös kuntien myöntämät avustukset tai muut taloudelliset edut luetaan, ovat lähtökohtaisesti kiellettyjä SEUT-sopimuksen artiklan 107 kohdan 1 mukaan.

EU:n valtiontukisääntöjen mukainen valtiontuen käsite perustuu SEUT-sopimuksen 107 artiklan 1 kohtaan. Tuki katsotaan valtiontueksi silloin, kun kaikki neljä tunnusmerkkiä täyttyvät:

- julkisia varoja kanavoidaan yrityksiin/taloudelliseen toimintaan
- taloudellinen etu on valikoiva, eli tuki kohdistuu vain tiettyyn yritykseen tai tiettyihin yrityksiin
- toimenpide vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua (kilpailuvaikutuskriteerit)
- toimenpide vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan (kauppavaikutuskriteerit)

Mikäli edellä olevista kriteereistä yksikin jää toteutumatta, voidaan avustusta harkita myönnettäväksi - kuitenkin kansallista lainsäädäntöä noudattaen.

Julkisen toimenpiteen katsotaan vääristävän tai uhkaavan vääristää kilpailua, jos se on omiaan parantamaan tuen saajan kilpailuasemaa verrattuna muihin yrityksiin, joiden kanssa se kilpailee. Kauppavaikutusten osalta katsotaan, että tuen katsotaan vaikuttavan valtioiden väliseen kauppaan, vaikka tuen saaja ei ole suoraan mukana rajat ylittävässä kaupassa. Esimerkiksi tuki voi vaikeuttaa muihin jäsenvaltioihin sitoutuneiden toimijoiden pääsyä markkinoille ylläpitämällä tai lisäämällä paikallista tarjontaa. Kilpailu- ja kauppavaikutuskriteerien täyttymiseen riittää siis, että tuki on omiaan vaikuttamaan kauppaan eli saattaa vaikuttaa kauppaan ja vääristää kilpailua.

Nykyisen vuokrasopimuksen mukainen vuosivuokra on määritelty vuonna 1996. Markkinaehtoisien vuokratason määrittäminen tulee tehdä ennen vuokrasopimuksen uusimista. EU:n valtiontukisäännökset ja kuntalain § 130 huomioiden kiinteistöjen markkinaehtoinen vuokrataso tulee selvittää riippumattomalla arvioinnilla.

Tekninen toimi on tilannut Kustavin kunnan omistamille Vuosnaisten alueen kiinteistöille Heikintalo, Vuosnainen, Takaniitty ja Leppälahti kiinteistönarvioitsijalta AKA-arviokirjan, kiinteistöjen ja Kustavin kunnan omistamien rakennelmien arvon ja myös markkinaehtoisien vuokratason määrittämiseksi.

Esittelijä

vs. kunnanjohtaja Kati Rekola

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, ettei se jatka olemassa olevien vuokra- ja hoitosopimusten voimassaoloaikaa vuokralaisen ehdotuksen mukaisesti, sillä vuokra- ja hoitosopimuksen ei voida katsoa olevan Kuntalain § 130 määräysten mukaisia. Kunnanhallitus katsoo, ettei Vuosnaisten vierasvenesatama tuota Kustavin kunnalle lisäarvoa ja päättää selvittää mahdollisuutta myydä vierasvenesataman rakennelmien yksityiselle toimijalle, joko tarjouskilpailulla tai AKA-arviossa todetulla markkinaehtoisella myyntihinnalla. Näin ollen hoitosopimusta ei jatkettaisi sopimusajan päättyessä, vaan vierasvenesataman alueesta tehtäisiin tavanomainen maanvuokrasopimus mahdollisen kaupan yhteydessä.

Kunnanhallitus päättää hyväksyä MAP Satamapalvelut Oy:n toimittaman liitteen mukaiset korotukset satamamaksuissa.

Muutettu päätösehdotus Kunnanhallitus päättää, ettei se jatka olemassa olevien vuokra- ja hoitosopimusten voimassaoloaikkaa vuokralaisen ehdotuksen mukaisesti, sillä vuokra- ja hoitosopimuksen ei voida katsoa olevan Kuntalain § 130 määräysten mukaisia. Kunnanhallitus pyytää rakennuslautakuntaa selvittämään mahdollisuutta myydä vierasvenesataman rakennelmat yksityiselle toimijalle, joko tarjouskilpailulla tai AKA-arviossa todetulla markkinaehtoisella myyntihinnalla. Näin ollen hoitosopimusta ei jatkettaisi sopimusajan päättyessä, vaan vierasvenesataman alueesta tehtäisiin tavanomainen maanvuokrasopimus mahdollisen kaupan yhteydessä.

Kunnanhallitus päättää hyväksyä MAP Satamapalvelut Oy:n toimittaman liitteen mukaiset korotukset satamamaksuissa.

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että rakennustarkastaja Riku Latokartano oli kokouksessa läsnä asiantuntijana tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan.

Kunnanhallitus 07.12.2021 § 240

Nyt keskustelussa olevien vuokrasopimusten muuttamisen tai niihin liittyvien myyntien yhteydessä on hankittava ulkopuolisen arvioitsijan arvio vuokra- ja hintamääristä.

Koska Kustavin kunta on aikanaan saanut vierasvenesatama-avustusta sataman rakennelmien toteuttamiseen, on tarpeen selvittää nykyisen ELY-keskuksen kanta avustuspäätösehtojen osalta mahdollisuudesta myydä vierasvenesataman rakennelmat yksityiselle toimijalle. Tuolloin avustuksen myöntänyt taho on muuttunut useamman kerran valtion aluehallinnon organisaatiouudistuksissa. Mikäli tämä vaihtoehto toteutuu, on kunnan ulkopuoliselta arvioitsijalta varmintä pyytää kohdennettu arvio vierasvenesataman rakennelmien arvosta.

Mikäli tämä edellä mainittua myyntiä koskeva vaihtoehto ei tule kysymykseen, on mahdollisen vuokrasopimuksen voimassaoloajan pidentämisen osalta selvitettävä mm. sataman hoitosopimuksen mukaisten hoitotehtävien tarkistukseen tuleva korvaus satamayrittäjälle vuokran määrittelyyn liittyvänä osatekijänä, joka on otettu huomioon osapuolten käymissä neuvotteluissa ja vuokrasopimuksia koskevassa päätöksenteossa. Maa- ja vesialuetta koskevien vuokrasopimusten vuokraa määriteltäessä pyritään käyttämään hyväksi jo hankittua ulkopuolista arviota.

Esittelijä kunnanjohtaja Veijo Katara

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää, että kunta pyytää edellä mainitun kannanoton ELY-keskukselta todeten samalla, että asian valmistelua jatketaan teknisten palveluiden toimialan ja keskushallinnon välisenä yhteistyönä. Tarvittavat arvioinnit hankitaan ulkopuoliselta arvioitsijalta.

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.

Vuorasopimuksen vuokra-ajan jatkamisesta ja muista mahdollisista muutoksista on käyty neuvottelu vuokralaisen kanssa keväällä 2023.

Varsinais-Suomen ELY-keskus on sähköpostillaan 21.2.2022 ilmoittanut Kustavin kunnalle, että kunta voi jatkaa kohteen kauppaneuvotteluita kyseisten kiinteistöjen osalta ja että ko. satama-alueen rakenteisiin, rakennelmiin ja laitteisiin kohdistuvat aikaisemmat valtionavustuspäätökset eivät rajoita kunnan oikeutta tehdä kiinteistöluovutuksia Vuosnaisten veneilysatama-alueella. Valtionavustusten ajankohta huomioituna, ELY katsoo, ettei kunnalle myöskään synny satama-alueella mahdollisten kiinteistöluovutusten yhteydessä mitään euromääräisiä velvoitteita (avustusten tai avustusosien palauttaminen valtiolle).

Kohteesta on hankittu 7.5.2021 päivätty arviolausunto.

Keväällä 2022 on jatkettu eräiden muiden kunnan vuokrasopimusten kestoja ja ehtoja. Yrittäjien yhdenvertainen kohtelu edellyttää, että myös nyt puheena olevan vuokrakohteen mahdollinen vuokra-ajan pidennys ja uudistaminen selvitetään perusteellisesti.

Vuokrasopimus ja vierasvenesataman hoitosopimus ovat voimassa vuoteen 2036 eli neljätoista vuotta. Jäljellä olevan vuokra-ajan lyhyys vaikeuttaa vuokralaisen mukaan venesataman pitkäjänteistä kehittämistä.

Esittelijä vt. kunnanjohtaja Rauno Peltola

Vt. kunnanjohtajan päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää jatkaa neuvotteluja vuokralaisen kanssa vuokrasopimuksen sekä hoitosopimuksen mahdollisesta jatkamisesta ja uudistamisesta sekä nimeää neuvotteluryhmän jäsenet.

Kunnanhallituksen päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti. Kunnanhallitus nimesi neuvotteluryhmään kunnanhallituksen puheenjohtajan, kunnanvaltuuston puheenjohtajan, vt. kunnanjohtajan ja rakennustarkastajan.

Täytäntöönpano MAP Satamapalvelut Oy