

Määräalan myyminen Wikkelä Oy:lle

Kunnanhallitus 27.05.2024 § 118
1227/10.00.02/2022

Wikkelä Oy on tarjoutunut ostamaan Ranuan kunnalta korttelin 70 tontin 1 kohdalla olevan rantavyöhykkeen. Ranta on merkitty asemakaavassa VP-merkinnällä ja Wikkelä Oy on ilmoittanut käynnistävänsä alueella asemakaavan muutoksen. Myytävän alueen koko on noin 3000 m².

Wikkelä Oy:n suunnitelmissa on rakentaa lisää majoituspaikkoja vastaamaan kasvavaa kysyntää. Hotellitontin ranta-alueelle on suunnitteilla palveluliikerakennus, jossa on myös kahvilaravintola ja saunatilat. Rakennus toimisi myös lähtöpisteenä safareille ja muille aktiviteeteille. Wikkelä Oy:n tavoitteena on kasvattaa Ranuan kiinnostavuutta ympäri vuoden. Alustavien suunnitelmien mukaan Wikkelä Oy rakentaa varsinaiselle hotellitontille majoitusliikerakennuksia sekä pienempiä loma-asuntoja. Rantatontille rakennettava kahvilaravintola palvelee sekä hotellin asiakkaita että paikallisia asiakkaita.

Wikkelä Oy arvioi palvelukeskuksen luovan kymmenen uutta vakituista työpaikkaa.

Ranuan kunnassa ei ole määritelty myyntiehtoa liiketontin ranta-alueen myynnistä. Tekninen osasto on valmistellut ranta-alueen myyntiä siten, että ranta-alueen hinnoittelussa käytetään vuokra-aikana vastaavaa myyntihinnoittelua kuin asuinkorttelien ranta-alueilla, joille ei ole sallittua rakentaa (1 €/m²). Alue vuokrataan Wikkelä Oy:lle ja Wikkelä Oy:lle annetaan lupa käynnistää asemakaavan muutostyö kyseisellä alueella. Vuokrahinta on 10 % myyntihinnasta ja asemakaavan hyväksymisen jälkeen vuokra nousee siten, että se on 10 % rakennusoikeuteen perustuvasta myyntihinnasta.

Wikkelä Oy vastaa kaavoituksen kustannuksista ja alueen tarpeisiin rakennettavasta kunnallistekniikasta. Alue myydään siinä vaiheessa, kun asemakaavan muutos on hyväksytty ja kaavan mukainen rakennus on valmistunut.

Myyntihinta perustuu asemakaavoituksessa saatuun ranta-alueen rakennusoikeuteen, jolloin myyntihinta on 40 €/rakennusoikeus-neliometri. Myyntihinta vastaa kunnan käyttämää RM alueiden myyntihinnoittelua (50 €/m²) siten, että hinnassa on huomioitu Wikkelä Oy:n maksamat kaavoituskustannukset.

Vuokrasopimuksen hyväksymisen jälkeen kunnanhallitus hyväksyy Ranuan kunnan ja Wikkelä Oy:n välisen kaavoitussopimuksen ja Wikkelä Oy:n esittämän kaavakonsultin. Tämän jälkeen kunnanhallitus asettaa kaavan valmisteluaineiston nähtäville ja kuuluttaa kaavan vireille.

Tämä vuokrasopimus viedään valtuuston päätettäväksi, koska Ranuan kunnassa ei ole määritelty myyntiehtoa liiketontin ranta-alueen myynnistä.

Vuokrasopimus:

Vuokrantaja	Ranuan kunta Keskustie 34 97700 Ranua	Y-tunnus 0191974-8
Vuokralainen	Wikkelä Oy Simontie 52 97715 Raiskio	Y-tunnus 2869219-2
Vuokran kohde	Ranuan kunnan Ranuan kylässä sijaitseva noin 3000 m ² kokoinen määräala. Määräala muodostuu tiloista Salmenranta Rn:o 2-193, Vallila Rn:o 2-56 ja Tapiola Rn:o 2-113. Vuokrattava alue on esitetty karttaliitteessä.	
Vuokra-aika	1.8.2024 alkaen 30 vuotta.	
Muut ehdot	Vuokralaisella on oikeus ostaa määräala omakseen asemakaavan muutoksen ja asemakaavan mukaisen rakennuksen valmistumisen jälkeen. Myyntihinta on 40 €/kaavassa osoitettu rakennusoikeusneliometri. Lopullinen myyntihinta perustuu asemakaavoituksessa saatuun ranta-alueen rakennusoikeuteen. Kauppahinnasta vähennetään enintään viiden vuoden maksetut vuokrat.	
Vuokranmaksu	Vuotuinen vuokranmaksu on 300 euroa ja se suoritetaan vuosittain maaliskuun loppuun mennessä vuokranantajan osoittamalle pankkitilille. Myöhästyneelle suoritukselle tai sen osalle maksetaan viivästyskorkoa korkolain säännösten mukaisesti. Asemakaavan hyväksymisen jälkeen vuokra nousee siten, että se on 10 % rakennusoikeuteen perustavasta myyntihinnasta.	
Muut sopimusehdot	<ol style="list-style-type: none">Hallintaoikeuden siirtyminen: Vuokrattavan määräalan hallintaoikeus siirtyy vuokralaiselle vuokraajan alkamisesta lukien. Tontilla on rakentamisvelvollisuus siten, että tontilla on aloitettava rakentaminen kahden vuoden kuluessa asemakaavan muutoksen hyväksymisestä tai muuten vuokrasopimus purkaantuu. Mikäli vuokraaja keskeyttää asemakaavan muutoksen, niin vuokrasopimus purkaantuu.Sopimuksen siirtäminen Vuokraajalla on oikeus vuokranantajaa enempää kuulematta siirtää tämän sopimuksen mukaiset oikeutensa ja velvollisuutensa kolmannelle.Erityisen oikeuden kirjaaminen Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa enempää kuulematta hakea erityisen oikeuden kirjaamista tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeutensa vakuudeksi.	

4. Muut määräykset

Muilta osin vuokrasuhteessa noudatetaan voimassa olevaa maanvuokralakia.

Tämä vuokrasopimus on tehty kahtena samansisältöisenä kappaleena, yksi kummallekin sopijaosapuolelle.

Liitteenä kartta vuokrasopimuksen kohteesta.

Päätösehdotus Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se hyväksyy Ranuan kunnan ja Wikkela Oy:n välisen vuokrasopimuksen.

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja asiasta antaa:
tekninen johtaja Risto Niemelä
puh. 040 704 9623, etunimi.sukunimi@ranua.fi

Merkittään, että Risto Niemelä oli paikalla asiantuntijana pykälän käsittelyn ajan.