

Kokkolan leirintäalue / Uuden yrittäjän hakeminen suljetulla huutokauppa menettelyllä / Keskeyttäminen

Kaupunginhallitus 30.10.2023 § 461

Valmistelija

Kehitysjohtaja Jonne Sandberg

Kaupunginjohtajan 3.12.2021 tehdyllä päätöksellä on päätetty perustaa ryhmä laatimaan suunnitelma leirintäalueen jatkokehittämiseksi. Työryhmän työn tueksi on teetätetty kuntoselvitys leirintämökkien osalta.

Kokkolan leirintäalueen nykyinen yrittäjä on ilmoittanut lopettavansa toimintansa leirintäalueella nykyisen sopimuksen päättyessä kauden 2024 lopussa. Leirintäalueen rakennukset omistaa pääosin Kokkolan kaupunki ja yrittäjä toimii alueella vuokralla. Maksettava vuokra perustuu liikevaihtoon. Leirintäalue on kehittynyt hyvin nykyisen yrittäjän toiminnan aikana. Esimerkiksi majoitusvuorokaudet ovat nousseet n 20 000 majoitusvuorokauden vuodessa, ollessa n 7000 vuorokautta yrittäjän aloittaessa. Alueen toiminta on muuttunut ympärivuotiseksi. Alue on myös valittu kaksi kertaa vuoden koiraystävälliseksi leirintäalueeksi sekä kerran vuoden leirintäalueeksi. Majoituksen näkökulmasta alue on merkittävä toimija Kokkolassa.

Nykyisen sopimuksen päättyessä alueen jatkolle on useampi eri vaihtoehto:

- Alueelle haetaan uusi yrittäjä, joka vuokraa mökit nykyisellä konseptilla. Kaupunki vastaa edelleen rakennusten kunnossapidosta.
- Alueen toiminta siirretään osaksi kaupunkikonsernin toimintaa, esimerkiksi perustettavan yhtiön alaisuuteen.
- Alueen rakennukset myydään toimijalle, joka jatkaa liiketoimintaa. Toimija vuokraa maa-alueet Kokkolan kaupungilta pitkällä vuokrasopimuksella.
- Alueen toiminta ajetaan alas.

Nykyisellä mallilla rakennusten kunnossapitovastuu pysyisi edelleen kaupungilla. Osa rakennuksista vaatii lähivuosina merkittäviä perusparannuksia ja alue tarvitsee myös investointeja. Alueen liiketoiminnan toteuttaminen kaupungin omana toimintana edellyttäisi erillisen yhtiön perustamista sekä sen pääomittamista tulevia investointitarpeita varten. Lähtökohtaisesti leirintäalue toiminnan ylläpitäminen ei ole kaupungin toiminaa.

Työryhmän näkemys on että leirintäalueen rakennukset tulee myydä ulkopuoliselle toimijalle, joka jatkaa alueella liiketoimintaa. Myynnille tulee kuitenkin asettaa selkeät kriteerit ja toimijan tulee esittää investointisuunnitelma alueen jatkokehittämiseen. Maa-alueen vuokrasopimus tulisi olla vähintään 20 vuotta. Alueen rakennusten

myynti tulee ajoittaa niin, että siirtymä tapahtuu välittömästi nykyisen sopimuksen päättyessä.

Kaupunginjohtaja Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto merkitsee tilannekatsauksen tiedoksi.

Päätös Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 26.06.2023 § 301

Valmistelija Kaupunkiympäristöjohtaja Nina Kujala ja kehitysjohtaja Jonne Sandberg

Kokkolan kaupunki omistaa Meripuistossa sijaitsevalla leirintäalueella seuraavat rakennukset:

- vastaanottorakennuksen
- huoltorakennuksen
- loma-asuntoja 4 kpl
- suihkullisia majoitusmökkejä 2 kpl
- leirintämökkejä (perusmokit) 9 kpl
- varasto, varastokatos, grillikatos, huvimaja, wc

Leirintäalueen nykyinen yrittäjä Pinkblue Olive Oy omistaa alueella 2 kpl majoitusrakennusta, joiden lunastuksesta on sovittu erikseen niiden rakentamisen yhteydessä. Yritys omistaa myös alueella muuta liiketoimintaa liittyvää irtaimistoa. Toimenpiteet näiden osalta tulee olla sovittuna ennen huutokauppamenettelyn käynnistymistä. Alue ja rakennuksien sijainnit sekä rakennustiedot ovat esitetty oheismateriaalissa.

Oheismateriaalina karttakuva.

Leirintäalue on osa Meripuiston laajempaa kokonaisuutta ja toiminnallisuutta. Leirintäalueella on voimassa 22.3.2010 hyväksytty asemakaava. Siinä alue on osoitettu puistoksi (VP) joka erillisellä ”r1” lisämääreellä on leirintäalueelle varattu alueen osa, jolle saa rakentaa matkailua ja leirintää palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita, yhteensä enintään 6000 kerrosalaneliömetriä. Lisärakennusoikeus on siten alueella noin 5000 kerrosalaneliömetriä. Kerroskorkeus on maksimissaan II. Alueen käyttöä ohjaamaan on laadittava yleissuunnitelma.

Leirintäalueen jatkokehittämisen mahdollistamiseksi on tarkoituksenmukaista toteuttaa rakennusten myynti huutokaupat.com myyntialustalla suljetulla huutokauppamenettelyllä ja vuokrata maa-alue tulevalle toimijalle. Leirintäalueen nykyinen yrittäjä (Pinkblue Olive Oy) on irtisanonut leirintäalueen vuokrasopimuksen päättyväksi 30.10.2023.

Tilatiimi on käsitellyt Leirintäalueen tilannetta kokouksissaan ja

puoltaa alueen rakennusten myymistä ja alueen maapohjan vuokraamista mahdolliselle uudelle toimijalle ja tämän johdosta esittää, että rakennukset salkutetaan ryhmään 4 (luovutaan). Tavoitteellisen toimitilaohjelman mukaisesti kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista pitää omistuksessaan rakennuksia, joissa ei harjoiteta kaupungin omaa toimintaa.

Suljettu huutokauppamenettely toteutetaan siten, että kaupunki julkaisee osallistumisilmoituksen virallisilla tiedotuskanavillaan. Tarjoajien on ensimmäisessä vaiheessa esitettävä määräaikaan mennessä kaupunginhallitukselle kirjallinen suunnitelma alueen sekä leirintäaluetoinnin kehittämistä, tulevista investoinneista sekä referensseistä. Tämän lisäksi edellytetään karkeaa arviota rahoituksesta. Näitä käytetään suljettuun huutokauppaan valittavien arvioinnissa.

Esitettyjen suunnitelmien perusteella kaupunginhallitus kutsuu osallistujat suljettuun huutokauppamenettelyyn. Suljettuun huutokauppaan kutsuttaville ilmoitetaan suljetun huutokaupan ajankohta ja pääsyohjeet huutokauppasivustolle. Osallistujille ilmoitetaan huutokaupan päättymisestä sekä korkeimman tarjouksen määrä. Kaupan yhteydessä tehdään ostajan kanssa 20 vuoden vuokrasopimus maa-alueesta.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että

- 1 Leirintäalueen kaupungin omistuksessa olevat rakennukset salkutetaan ryhmään 4 (luovutaan)
- 2 Leirintäalueen rakennukset asetetaan myyntiin huutokaupat.com myyntialustalle suljetulla huutokauppamenettelyllä
- 3 Suljetun huutokauppamenettelyn lähtöhinta on 100 000 euroa.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 30.10.2023 § 461

Valmistelija

Kaupunkiympäristöjohtaja Nina Kujala ja kehitysjohtaja Jonne Sandberg

Leirintäalueen rakennusten myynti toteutetaan Huutokaupat.com myyntialustalla suljetulla huutokauppamenettelyllä. Suljettuun huutokauppamenettelyyn liittyvä ensimmäisen vaiheen osallistumisilmoitus julkaistiin Kokkolan kaupungin verkkosivulla 31.8.2023 klo 14.05 ja sosiaalisen median kanavilla. Osallistumisilmoitus julkaistiin myös Kauppalehdessä.

Tarjoajien on ensimmäisessä vaiheessa esitettävä suunnitelma

leirintäalueen liiketoiminnasta, leirintäaluetoiminnan kehittämisestä ja tulevista investoinneista, sekä tarjoajan referenssit ja arvio hankkeen rahoituksesta.

Määräaikaan, perjantai 14.9.2023 kello 12:00 mennessä, jätettiin neljä (4) osallistumisilmoitusta.

Oheisaineistona ilmoitus osallistumismahdollisuudesta suljettuun huutokauppaan sekä neljä (4) osallistumisilmoitusta.

Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus päättää, että osallistumisilmoitusten perusteella suljettuun huutokauppaamenettelyyn valitaan Tmi Mikko Ylijukuri, Suomi Camping Oy sekä Salmenranta Camping Ay.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 04.12.2023 § 549

Kokkolan kaupunki myy leirintäalueen rakennuksineen ja irtokalusteineen suljetulla huutokauppaamenettelyllä. Menettelyn ensimmäisessä vaiheessa tarjoajat ovat tehneet osallistumisilmoituksen, jonka perusteella valitut (3kpl) ovat kutsuttu erikseen suljettuun huutokauppaamenettelyyn (KH 30.10.2023 § 461).

Suljettu huutokauppa järjestettiin Huutokaupat.comissa 29.11.2023, klo 09:00 alkaen. Huutokauppa-aika oli 20 minuuttia, mutta annetut tarjoukset pidensivät huutokauppa-aikaa kuusi minuuttia. Alueen karttakuva, asemakaava, pyyntö osallistumisilmoituksista sekä listat rakennuksista ja kalusteista olivat huutokauppailmoituksessa. Maa-alueesta laaditaan voittaneen tarjoajan kanssa erillinen vuokrasopimus.

Kokkolan leirintäalue on osa laajempaa Meripuiston kokonaisuutta, joka sijaitsee noin 3 km kaupungin keskustasta. Kauppaan kuuluvat leirintäalueen vastaanottorakennus, huoltorakennus, 4 loma-asuntoa, 4 suihkullista majoitusmökkiä, 9 leirintämökkiä, nukkumalaavu sekä varasto, varastokatos, grilli-katos, huvimaja ja wc. Alueella nykyisin oleva minigolfrata ja varausjärjestelmä eivät kuulu kauppaan. Leirintäalueen rakennukset ja kalustoluettelo sekä alueen tarkemmat tiedot ovat oheismateriaalina.

Leirintäaluetta koskeva myynti eteni seuraavasti:

- myynti aloitettu 29.11.2023 klo 9:00
- huutokauppa päättyi 29.11.2023 klo 9:26
- osoite: Vanhansatamanlahdentie 20, 67200 Kokkola
- katsottu 189 kertaa
- seuraajia 0 kpl
- tarjouksia 20 kpl
- tarjoajia 2 kpl
- korkein tarjous 379 800 €

Tilatiimi käsitteli asiaa sähköpostikokouksessaan 29.11.2023 ja ehdottaa kaupunginhallitukselle korkeimman tarjouksen hyväksymistä.

Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus päättää, että Kokkolan leirintäalueesta tarjottu hinta 379 800 euroa hyväksytään ja kohde myydään korkeimman tarjouksen tehneelle.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 11.03.2024 § 104
701/02.07.00/2023

Leirintäalueen rakennuksista korkeimman tarjouksen tehneen tahon kanssa on neuvoteltu sekä rakennusten myynti- että maavuokrasopimuksesta.

Myyntiehtojen mukaan kaupanteossa käytetään myyjän laatimaa kauppakirjaa. Myynti-ilmoituksessa on erikseen mainittu, että maa-alueesta laaditaan voittaneen tarjoajan kanssa erillinen vuokrasopimus. Myyntiehtojen mukaan kauppakirjat tulee allekirjoittaa 3 kk kuluessa huutokaupan päättymisestä. Kauppakirjat allekirjoittaa korkeimman tarjouksen tehnyt. Tarjoajat ovat 28.2.2024 ilmoittaneet, että eivät pysty loppuunsaattamaan kauppaa. Kauppakirjaa tai maavuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu.

Sen lisäksi, että sopimuksia ole määräaikaan mennessä allekirjoitettu, asian käsittelyssä tulee huomioida, että mikäli korkeimman sitovan tarjouksen tehneen katsotaan tehneen aiheeton tarjous, on hänen maksettava 3 vrk:n kuluessa 20% (huutokauppahinnasta) tai kuitenkin vähintään 3 000 euroa myyjälle sanktiomaksua.

Tässä vaiheessa katsotaan tarkoituksenmukaiseksi keskeyttää myyntiprosessi ja palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi. Leirintäalueen aiempi sopimus on päättynyt lokakuussa 2023 ja tässä tilanteessa on tarkoituksenmukaista siirtyä neuvottelumenettelyyn, jotta kesäkausi 2024 saadaan turvattua.

Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus päättää

1. keskeyttää Kokkolan leirintäalueen rakennuksien suljetun huutokaupamenettelyn.
2. oikeuttaa kaupunkiympäristöjohtajan ja kehitysjohtajan aloittamaan neuvottelumenettelyt yrittäjän saamiseksi leirintäalueelle.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.