

---

## Virolahden kunnan ja Kiinteistö Oy Vaalimaantien maanvuokra- ja osto-optiosopimus

KhVi 06.03.2023 § 249  
14/10.00.02.02/2023

Valmistelija

Vt. kunnanjohtaja Otto Koskela, puh. 0401992146.

### Tausta

Kunnalla ja KOy Vaalimaantiellä on voimassa oleva maanvuokra- ja osto-optiosopimus Vaalimaalla sijaitsevista tiloista, joiden yhteispinta-ala on noin 96.180 m<sup>2</sup>. Vuokra-alue on luovutettu käytettäväksi maanvuokralain tarkoittamalla tavalla liikerakentamista varten. Sopimuksen vuokra-aika on 50 vuotta, alkaen vuodesta 2018.

KOy Vaalimaantie on maksanut kunnalle alun perin 79.300 euron vuosivuokraa, jota on sopimuksen mukaisesti muutettu elinkustannusindeksin kehityksen mukaisesti. Tarkistusajankohtana on ollut lokakuu. Tilikaudella 2022 KOy Vaalimaantie maksoi kunnalle maanvuokria yhteensä noin 84.000 euroa.

Kunnan ja yhtiön väliseen sopimukseen liittyy vuokralaisen ostovelvollisuus, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen ostamaan vuokra-alueen omakseen enintään 3.050.000 euron kauppahinnalla 31.12.2023 mennessä. Vuokranantaja voi antaa vuokralaiselle pidennystä ostovelvollisuuteen.

Yhtiö on esittänyt taloudellisiin syihin vedoten, että kunta lykkäisi ostovelvollisuutta 10 vuodella.

### Päätöksenteossa huomioitavia keskeisiä näkökohtia

#### Kunnan taloustilanne

Kunnan taloustilanne on todella haastava ja vuoden 2022 vahvistamaton konsernitilinpäätös tulee olemaan noin 3,0 miljoonaa euroa alijäämäinen. Konsernin asukaskohtainen velkamäärä nousee lähemmäs 11 000 euroon ja konsernitase kääntyy alijäämäiseksi.

Sopimuksen maa-alueilla on tase-arvoa hieman yli 600 000 euroa. Kaupalla olisi merkittävä tulosvaikutus (kauppahinta - tasearvo = myyntivoitto) yhdelle tilikaudelle ja kauppahinnalla voitaisiin osin taittaa kunnan velkaantumista sekä lyhentää lainaa. Toisaalta maakauppa tarkoittaisi indeksisidonnaisista vuokrista luopumista, mikä käyttötalouden puolella pahentaisi entisestään kunnan talouden mittavaa rakenteellista alijäämää.

#### Rahan aika-arvo

Kauppa-ajankohtaa arvioitaessa tulee huomioida rahan aika-arvo. Toisin sanoen nykyhetkeä lähempänä olevat rahavirrat (maakauppa) ovat arvokkaampia kuin tulevaisuudessa saatavat rahavirrat, etenkin korkean inflaation ja korkotason ympäristössä. Toisaalta maanvuokrat ovat sidottuja elinkustannusindeksin kehitykseen, mikä oikaisee tulevia tuottoja vastaamaan toimintaympäristöä.

#### Palvelut, verot ja työpaikat ja muut välilliset vaikutukset

KOy Vaalimaantie on Virolahdella keskeinen toimija, jonka alla tarjotaan niin virolahtelaisille kuin ulkokuntalaisillekin monipuolisia palveluita

Vaalimaalla. Elinkeino edellä ja toimivat palvelut ovat olleet Virolahden kuntastrategian keskeisiä teemoja.

Yhtiöllä on myös huomattava vaikutus kunnan talouteen maksamiensa yhteisöverojen, kiinteistöverojen ja työntekijöiden tuloverojen kautta. Suorien vaikutusten lisäksi päätöksenteossa tulisi huomioida mahdolliset välilliset vaikutukset, jotka ovat vaikeammin mitattavissa.

Esittelijä

Virolahden vt. kunnanjohtaja Otto Koskela

**Päätösehdotus**

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että

- 1) kunta pidentää ostovelvollisuutta viidellä (5) vuodella, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen ostamaan vuokra-alueen omakseen enintään 3.050.000 euron kauppahinnalla 31.12.2028 mennessä.
- 2) ostovelvollisuuden lykkäämisestä laaditaan sopimusliite, jossa viiden (5) vuoden pidennyksestä sovitaan.
- 3) alkuperäinen maanvuokra- ja osto-optiosopimus pidetään ennallaan.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.