

gaia 



Kalankasvatuksen edistäminen Uudessakaupungissa

LUOVUTUSEHDOT JA TALOUDELLISET VAIKUTUKSET

LUONNOS
28.5.2020

Sisältö



1. Johdanto
2. Yrityksen valintakriteerit ja -menetelmät
 - Kyky toteuttaa hanke
 - Sosiaalinen vastuu
 - Ympäristövastuu
 - Valintamenetelmien vertailua
 - Tarjouksen muoto hinnan osalta
3. Sopimukset lupahankkeesta ja vesialueiden luovutuksesta
4. Tuotot

Kalankasvatuksen kehittäminen Uudenkaupungin merialueella

- Kalankasvatuksen kehittäminen Uudenkaupungin merialueella - hankkeessa on tähän mennessä tunnistettu erilaisia toimintamalleja ja reunaehtoja julkisomisteisten vesialueiden tunnistamiseksi ja vuokraamiseksi kalankasvatukseen. Lisäksi on arvioitu niiden hyviä ja huonoja puolia sekä luotu etenemispolku toimintamallin valitsemiseksi.
- Luonnonvarakeskus (Luke) tuottaa kartta-aineistoja mahdollisten tuotantoalueiden valitsemiseksi ja tuotantomäärien skaalamiseksi Uudenkaupungin seudulla. Työssä toteutetaan suunnitellusti myös sidosryhmien osallistamista ja kevyt aluetalousvaikutusten arvio vuoden 2020 alkupuolella.
- Tässä työssä selvitetään yksityiskohtaisemmin
 - menetelmiä joita voidaan soveltaa kalankasvatussyrittäjän valintaan
 - mahdollisia alueiden luovutusehtoja ja sopimusten sisältöä
 - mahdollisten vuokratuottojen määrää ja toiminnan aluetaloudellista vaikuttavuutta.



gaia 

2. Yrityksen valintakriteerit ja -menetelmät



Kriteerit yritysten valintaan ja niiden soveltamisen menetelmät

- Kaupunki tarvitsee kriteerejä kalankasvatusyrityksen valitsemiseksi ja menetelmiä, joilla vertaillaan yrityksiä valittuja kriteerejä vasten. Kriteerit kohdistuvat toimiin tai osaamiseen, jotka menevät lainsäädäntöä ja lupaehtoja pidemmälle - perustana on aina voimassaolevien lakien noudattaminen. Eri kriteerit on vapaasti yhdisteltävissä eri menetelmiin.
- Lähtökohtana kaupungin kriteereiksi kalankasvatusyritysten valintaan on syrjimättömyys (myös ulkomaisia yrityksiä kohtaan). Olennaisimmat tunnistetut kriteerit on listattu alla ja esitellään tarkemmin seuraavilla sivuilla. Käyttöön valittavat kriteerit ovat yhdisteltävissä ja vapaasti valittavissa. Yrityksen valintaan käytettäviä mahdollisia vastuullisuuskriteeriluokkia ovat:
 - I. Kyky toteuttaa hanke (taloudellinen vastuu)
 - II. Sosiaalinen vastuu
 - III. Ympäristövastuu
- Lisäksi valintaperusteena voidaan käyttää hintaa.
- Edellä listattuja kriteerejä voidaan käyttää yrityksen valitsemisessa käyttäen seuraavia menetelmiä:
 - A. Hinta-laatuvertailu
 - B. Kiinteä kokonaishinta, jossa vertailu tehdään laatuominaisuuksien perusteella (ns. ranskalainen urakka)
 - C. Hintavertailu
 - D. Kahden kuoren menettely
 - E. Huutokauppa
 - F. Neuvottelu ja kokonaisharkinta

Kriteeri I: Kyky toteuttaa hanke eli taloudellinen vastuu



- Taloudellisten voimavarojen arviointiin on olemassa useita mittareita, kuten liikevaihto, arvio luottokelpoisuudesta, riskiluokitus tai varojen ja velkojen välinen suhde. Nämä mittarit eivät kaavamaisesti käytettynä kuitenkaan ole luotettavia, koska ne näyttävät erilaisilta vanhoilla yrityksillä, uusilla alalle tulijoilla ja erilaisilla konsernirakenteilla.
- Liiketoimintasuunnitelma tai rahoitussuunnitelma kokonaisuudessaan kuvaa parhaiten taloudellisia voimavaroja hankkeen toteuttamiseen. Arvioinnin on perustuttava kokonaisharkintaan ja huomiota kiinnitetään rahoitussuunnitelman realistisuuteen.
 - Liiketoimintasuunnitelma tai rahoitussuunnitelma voi olla joko vapaamuotoinen tai mallina voi hyödyntää esimerkiksi EMKR:n kehittämissuunnitelmalomaketta.
 - Liiketoimintasuunnitelma tai rahoitussuunnitelma voidaan haluttaessa pisteyttää.
- Poikkeukselliset maksukykyyn olennaisesti vaikuttavat tapahtumat (esim. verkkoaltaan repeäminen ja kalojen karkaaminen, kalat auti) ovat mahdollisia. Jos yritykseltä vaadittaisiin varautumista näihin, ainoastaan hyvin harvat suurimmat yritykset pystyy tähän. Myöskään vakuutustuotteita ei ole saatavilla järkevään hintaan.
- Taloudellisista voimavaroista erillisiä yrityksen osaamiseen liittyviä kriteereitä voivat olla seuraavat.
 - Yrityksellä on referenssinään tietty määrä toteutettuja laitoksia, joko toiminnassa olevia tai olleita.
 - Yrityksen henkilöstöllä on kokemusta toteutetuista hankkeista.
 - Ongelma referenssikriteereissä on se, että ne syrjivät uusia alalle tulijoita. Tämän vuoksi liiketoimintasuunnitelma voisi itsessään riittää ilman referenssikriteerejä.
 - Suomessa kalankasvatuksen henkilöstölle ei ole muodollisia koulutusvaatimuksia (kuten Norjassa). Kaikki alalla työskentelevät eivät ole saaneet muodollista koulutusta ja AMK-tasoinen koulutus on Suomessa lakkautettu. Henkilöstöä koskevia koulutusvaatimuksia ei näin ollen suositella käyttämään.

Kriteeri II: Sosiaalinen vastuu



- Hyödynnetyimpiä sosiaalisen vastuun kriteereitä hankinnoissa ovat työllisyysnäkökulmat. Mahdollisia ovat esimerkiksi
 - Työllisyysmahdollisuuksien luominen nuorille, pitkäaikaistyöttömille, ikääntyneille, maahanmuuttajille, vammaisille ja osatyökykyisille
 - Tasa-arvoiset työolot, oikeudenmukaiset työehdot. Suomessa työoloja ja työehtoja koskeva sääntely on korkeatasoista, eikä toimintaan sisälly merkittäviä ulkomaisia alihankintaketjuja laitosrakenteita ja työkoneita lukuun ottamatta. Kaupungin olisi sopimuskumppanin myös vaikea valvoa työolojen ja työehtojen toteutumista. Näin ollen lainsäädäntöä tiukempia työoloja ja työehtoja koskevia kriteerejä ei suositella käyttämään. Käytettävältä rehulta olisi mahdollista vaatia ASC-sertifikaattia, mutta Suomessa tämä toistaiseksi sitoisi rehutoimitukset yhteen rehun valmistajaan.
- Erityisryhmien työllistämiseen kohdistuvat arviointikriteerit voivat lisätä tuotannon kustannuksia ja vaikuttavat yrityksen kustannusten kasvamisen kautta saatavaan vuokratuottoon. Osaavaa henkilöstöä on rajallisesti kyseisellä toimialalla ja se on jakautunut alueellisesti epätasaisesti. Osaavan henkilöstön saatavuus voi tuottaa ongelmia ja siksi erityisryhmien työllistämiseen kohdistuvat vaatimukset voivat olla riski yrityksen ehdottomana valintaperusteena.
 - Työnantajat eivät myöskään tunne hyvin saatavilla olevia palveluita kuten palkkatukea.
 - Työssäoppimis- ja harjoittelupaikat ovat mahdollisia kriteerejä.
 - Jos näitä halutaan hyödyntää, suositellaan ennemmin pisteytettävää kriteeriä kuin ehdotonta vaatimusta alan työvoimatilanteesta ja yritysten monimuotoisesta rakenteesta johtuen.
 - Jos erityisryhmien työllistämistä käytetään pisteytettävänä kriteerinä, on kiinnitettävä huomiota siihen, mitä erityisryhmää tarkoitetaan ja miten se määritellään.

Kriteeri III: Ympäristövastuu



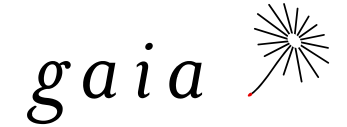
- Ympäristövastuun vaatimusten tulee olla sellaisia, joiden täyttymisestä voidaan varmistua jo hankkeen suunnitteluvaiheessa. Tällöin esimerkiksi rehutehokkuus on poissuljettu, koska hakemusvaiheessa siitä voidaan esittää vain arvio. Yksi tapa tarkastella kalankasvatuksen vastuullisuutta on ASC-sertifikaatti.
 - Järjestelmä on niin kallis, että ainoastaan suurimmat yritykset kykenee ottamaan sen käyttöön. Suomessa ei ole vielä yhtään ASC-sertifioitua kasvattajaa, mutta sertifioitua rehua on saatavilla.
 - Jos ei varsinaisen ASC-sertifiointi, niin kyseisen järjestelmän yksittäiset periaatteet, kuten resurssitehokkuus, vesistön kuormituksen minimointi ja eläinten terveyden varmistaminen, voisivat toimia vastuullisuuskriteeristön elementteinä.
- Mahdollisia ympäristövastuun kriteerejä voisivatkin olla:
 - Ravinnekuormituksen kompensointi:
 - Itämerirehun käyttö kompensoimaan ravinnekuormitusta: Tätä suositellaan myös kalankasvatuksen ympäristönsuojeluohjeessa ja mainitaan usein myönteisessä sävyssä lupapäätöksissä, mutta lupapäätöksissä ei ole katsottu voitavan velvoittaa siihen. Tosiasiassa Suomessa vain yksi rehuvalmistaja kykenee toimittamaan Itämerirehua. Lisäksi yksi tanskalainen rehuvalmistaja käyttää Itämeren kalaa, mutta ei varsinaisesti markkinoi tuotteitaan Itämerirehuna.
 - Ravinnepäästöjä kompensoivien hankkeiden toteuttaminen/rahoittaminen: Esim. hoitokalastukset, simpukoiden kasvattaminen, kipsin levitys maatalouden valuma-alueilla, jne.
 - ASC-sertifioidun rehun käyttö koostumuksen ja raaka-aineiden lähteiden varmistamiseksi.
 - Suomessa vain yksi rehuvalmistaja kykenee toimittamaan ASC-sertifioitua rehua. Em. tanskalainen Itämeren kalaa käyttävä valmistaja on myös ASC-sertifioitu.
 - Ruokintajärjestelmän automaatio ja sensorit vähentämään ravinnekuormaa.
 - Taloudellinen kannattavuus riippuu laitoksen koosta. Oikeuskäytännössä katsottu, että ruokinta-automaatiota ei voida edellyttää kaikilta laitoksilta.
 - Menetelmässä on myös huonot puolensa. Fosforin määrän minimoiminen aiheuttaa huonon kasvutuloksen ja nostaa siten rehukertoimen määrää. Laiterikot voivat aiheuttaa automaattien tyhjentymisen kerralla.
- Tarkoituksenmukaisempaa on poimia halutut kriteerit ja pisteyttää ne ehdottomien vaatimuksien sijaan, koska eri yritysten kyky toteuttaa eri kriteerejä vaihtelee.

Kriteeri IV: Hinta



- Tarjoukset on syytä pyytää muodossa luvan mukaisen sallitun lisäkasvun perusteella eli €/kg lisäkasvua vuodessa.
 - Alueen tuottavuus ja vuokralaisen maksukyky perustuu siihen, paljonko alueella saa tuottaa kalaa.
 - Toteutunutta kasvumäärää on vaikea valvoa, jolloin se jäisi kasvattajan oman raportoinnin varaan. Tämän takia luvan mukainen sallittu enimmäismäärä on selkeämpi hinnoitteluperuste.
 - Pinta-alaan perustuvat kiinteät euromäärät ilman yhteyttä sallittuihin kasvatusmääriin johtava yleensä merkittävään alihinnoitteluun.
 - Luvan mukaista lisäkasvua on vaikea arvioida etukäteen.
- Luvassa säädellään sallittua typen ja fosforin kuormitusta vesistöön eikä suoraan sallitun lisäkasvun määrää. Tällöin on ennakkoon määriteltävä, millä laskukaavalla sallitut typen ja fosforin päästöt muunnetaan lisäkasvukiloiksi.
- Laskukaava luvan salliman lisäkasvun määrittelyä esitetään seuraavalla sivulla. Laskukaava on syytä määritellä ennakolta sen vuoksi, että solmittaessa vuokrasopimusta ei synny erimielisyyttä luvan sallimasta lisäkasvusta vuokrahinnan määrittelyä osalta.

Kriteeri IV: Hinta – laskukaava lisäkasvulle



Valitaan pienempi kahdesta seuraavasta

- $M_{\text{lisäkasvu}} = P_{\text{päästö}} / (\text{rehukerroin} * A - B)$
- $M_{\text{lisäkasvu}} = N_{\text{päästö}} / (\text{rehukerroin} * C - D)$
- jossa:
 - $P_{\text{päästö}}$ = Luvassa sallittu rehun kokonaisfosfori (kg)
 - $N_{\text{päästö}}$ = Luvassa sallittu rehun kokonaistyyppi (kg)
 - Rehukerroin = kuvaa käytettävän rehun määrää suhteessa lisäkasvuun. Tarkka arvo riippuu tuotanto-olosuhteista ja menetelmistä, mutta voidaan käyttää esimerkiksi arvoa 1,1.
 - A = Rehun fosforipitoisuus. Voidaan käyttää esimerkiksi Raisioaquan lukujen perusteella 0,8 %.
 - B = kalaan sitoutuva fosfori (%), kirjallisuudessa yleisesti käytetty 0,4 % (lähde: Meriviljelyn luvituspilottit)
 - C = Rehun tyyppipitoisuus. Voidaan käyttää Esimerkiksi Raisioaquan lukujen perustella 6,8 %.
 - D = kalaan sitoutuva typpi (%) kirjallisuudessa yleisesti käytetty 2,75 % (lähde: Offshore Fish Finland Oy:n lupapäätös Nro 97/2018/2)

Kriteeri IV: Hinta – esimerkki lisäkasvun laskennasta



C16 $=C6/(C8*C9-C11)$

1 **Kalankasvatuksen sallitun lisäkasvun laskenta sallitun typpi- ja fosforipäästön perusteella**

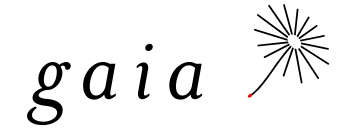
2 Päivitetty Elina Heikinheimo, Gaia Consulting Oy 28.5.2020

3 Syötä lähtötieto keltaisella merkittyyn soluun

Parametrit	Arvo	Yksikkö	Lähde
Sallittu fosforipäästö (kg)	400	kg	Lupapäätös
Sallittu typpipäästö (kg)	3000	kg	Lupapäätös
rehukerroin	1,1		Toiminnanharjoittaja; jos ei tiedossa voidaan käyttää rehukerrointa 1,15 (lähde: Meriviljelyn luvitus
Rehun fosforipitoisuus (%)	0,80	%	Toiminnanharjoittaja; jos ei tiedossa voidaan käyttää pitoisuutta 0,70 % (lähde: https://www.raisiola.fi)
Rehun typpipitoisuus (%)	6,16	%	Toiminnanharjoittaja; jos ei tiedossa voidaan käyttää pitoisuutta 6,16 % (lähde: https://www.raisiola.fi)
Kalaan sitoutuva fosfori (%)	0,40	%	Meriviljelyn luvituspilotit, https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/160878/38-2
Kalaan sitoutuva typpi (%)	2,75	%	Yleisesti käytetty kirjallisuudessa, esim. Offshore Fish Finland Oy:n lupapäätös Nro 97/2018/2

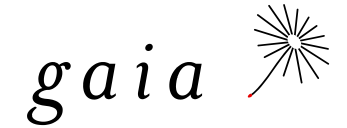
Lisäkasvun laskenta sallitun päästön perusteella kun rehukerroin ja rehun massa ei tiedossa	Arvo	Yksikkö
Sallittu lisäkasvu fosforipäästöjen perusteella	83333,33	kg
Sallittu lisäkasvu typpipäästöjen perusteella	74515,65	kg
Sallittu lisäkasvu tonneissa	75	t

Menetelmä A: Hinta-laatuvertailu



- Hinnalle ja laadun eri vertailuperusteille annetaan painotettu pisteytys. Tätä menetelmää käytetään, kun halutaan päästä kokonaistaloudellisesti parhaaseen ratkaisuun. Pisteytykseen ja painotukseen on erilaisia vaihtoehtoja:
 - Suhteellinen hintavertailu
 - Esim. vertailtava tarjous / paras tarjottu hinta * maksimipisteet = vertailtavan tarjouksen hintapisteet
 - Suhteellista vertailua käytetään yleensä vain hintaan
 - Lineaarinen pisteytys
 - Paras hintatarjous saa parhaat pisteet, huonoin tarjous saa huonoimmat pisteet ja muut siltä väliltä
 - Mahdollista käyttää myös ympäristövastuu, sosiaalisen vastuun tai taloudellisen vastuun kriteereihin, mutta tämä voi tuottaa epätarkoituksenmukaisia tuloksia.
 - Staattinen pisteytys
 - Tarjousta ei verrata toisiin tarjouksiin vaan etukäteen määriteltyyn kiinteään vertailuarvoon.
 - Hinnan pisteyttäminen staattisesti edellyttää, että ennakkoon on kohtuullinen käsitys alueesta saatavista tuotoista.
 - Ympäristönvastuun, sosiaalisen vastuun tai taloudellisen vastuun kriteerit on yleensä tarkoituksenmukaisinta arvioida staattisesti pisteyttämällä.

Menetelmä B: Ranskalainen urakka eli kiinteä kokonaishinta ja vertailu laadun perusteella

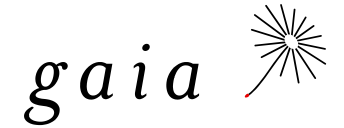


- Menetelmässä alueen vuokrahinta määriteltäisiin etukäteen eli xx €/kg lisäkasvua. Tällöin yritykset kilpailisivat keskenään ympäristövastuu, taloudellisen vastuun ja sosiaalisen vastuun perusteella.
- Menetelmässä saataisiin kaikki painoarvo vastuullisuustekijöille, mutta hinta voi jäädä matalaksi.
- Alueen hinnoittelu voi olla haastavaa.
- Jos menetelmään päädytään, on syytä pyytää ulkopuolinen arvio käyvästä hinnasta.
- Menetelmässä on mahdollista myös arvioida kriteerit pisteytyksen sijaan ainoastaan laadullisesti. Esimerkiksi Uusikaupunki teki näin kilpailuttaessaan kulttuurikeskuksen toteuttajaa.

Menetelmät C-F: Valintamenetelmät, joissa vastuullisuuskriteereitä ei voi pisteyttää

- C: Hinta yksin ratkaisee, yksi tarjouskierros
 - Menetelmässä ei käytettäisi minkäänlaisia ympäristövastuun, sosiaalisen vastuun tai taloudellisen vastuun kriteereitä, vaan valittaisiin vaan korkein tarjous.
- D: Kahden kuoren menettely
 - Menetelmässä varmistetaan ennakkoon määriteltyjen vastuullisuusperusteiden täytyminen ja/tai liiketoimintasuunnitelman realistisuus laadullisesti.
 - Tarjoajan on täytettävä em. kriteerit, minkä jälkeen paras tarjottu hinta voittaa
 - Uusikaupunki on soveltanut menetelmää asuintonttien luovutukseen.
- E: Huutokauppa
 - Vastuullisuusperusteita ei voi pisteyttää vaan ne pitäisi määritellä etukäteen kuten kahden kuoren menettelyssä (tai olla määrittämättä). Tämä tekisi menetelmästä melko byrokraattisen.
 - Tämän jälkeen vastuullisuuskriteerit täyttäneillä yrityksillä on määräaikaan asti aikaa korottaa tarjoustaan.
 - Menetelmässä saavutettaisiin mahdollisesti paras vuokratuotto.
- F: Laadullinen kokonaisharkinta
 - Menetelmässä vastuullisuuskriteerit arvioitaisiin ei-numeerisesti.
 - Jos laadulliseen kokonaisharkintaan päädyttäisiin, olisi käytettävä ulkopuolista arvioijaa käyvän hinnan määrittelyyn.

Näkökulmia yrityksen valintamenetelmän valintaan



- Valintamenetelmän valintaa ohjaavat seuraavat päätökset:
 - **Mikäli lainsäädännön minimivaatimukset ylittäviä vastuullisuuskriteereitä halutaan käyttää, ne on tarkoituksenmukaisempaa pisteyttää kuin tehdä ehdottomiksi vaatimuksiksi tai käyttää laadullista kokonaisharkintaa,** koska ehdottomat vaatimukset voisi karsia tarjoajia liiaksi. Tällöin menetelmävaihtoehtoina on
 - Hintalaatuvertailu (A)
 - Ranskalainen urakka (B)
 - Laadullinen kokonaisharkinta (F)
 - **Mikäli lainsäädännön minimivaatimuksia ylittäviä ympäristö- ja sosiaalisen vastuun kriteereitä ei haluta käyttää, mutta halutaan varmistua siitä, että yrittäjä on kykenevä toteuttamaan hankkeen,** ovat menetelmävaihtoehdot:
 - Liiketoimintasuunnitelman ja hinnan pisteytys hintalaatuvertailulla (A)
 - Ranskalainen urakka (B)
 - Kahden kuoren menettely, jossa ensin varmistutaan liiketoimintasuunnitelman realistisuudesta (D)
 - Huutokauppa, jossa ensin varmistutaan liiketoimintasuunnitelma realistisuudesta (E)
 - Laadullinen kokonaisharkinta (F)
 - **Mikäli lainsäädännön minimivaatimuksia ylittäviä vastuullisuuskriteereitä ei haluta käyttää, vaan hinta on ainoa ratkaiseva tekijä,** sisältyy valintaan riski siitä, ettei yrittäjä kykene toteuttamaan hanketta, kun liiketoimintasuunnitelman realistisuutta ei arvioida. Tässä lähestymistavassa menetelmävaihtoehdot ovat:
 - Huutokauppa (E)
 - Hintayksin ratkaisee -tarjous (C)

gaia 

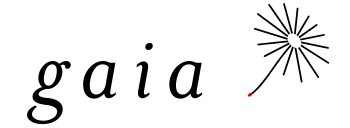
3. Sopimukset lupahankkeesta ja vesialueiden luovutuksesta

ESISOPIMUS LUVAN HAKEMISTA VARTEN JA VUOKRASOPIMUS



Päätöstä tai kannanottoa vaativa asia

Luvan hakemiseen liittyvien kustannuksien jakaminen



- Luvan hakemiseen liittyvien kustannuksien jakamiseksi on yksinkertaisinta on tehdä vuokrasopimuksesta erillinen esisopimus.
- Tässä raportissa käsitellään ensin, mitä sisältöä esisopimukseen on syytä sisällyttää. Tämän jälkeen käsitellään, mitä sisältöä vuokrasopimukseen on syytä sisällyttää.

Esisopimus

Luvan hakemiseen liittyvien kustannuksien jakaminen



- Esisopimuksen sisältö pääpiirteissään:
 - Sopijaosapuolet
 - Sopimuksen tarkoitus
 - Alue jota sopimus koskee
 - Sopimuksen alkamisajankohta, kesto ja purkaminen
 - Vuokralaisen ja vuokranantajan vastuut ja velvollisuudet sopimuskauden aikana ja sen päättyessä
 - Sopimusrikkomustilanteet

Esisopimuksen sisältö



- Sopijaosapuolet
 - Kehitysyhtiö ja kalankasvatussyrittäjä
- Sopimuksen tarkoitus
 - Sopimuksen tarkoitus on sopia osapuolten välisistä vastuista liittyen ympäristö- ja vesitalousluvan hakemiseen kalankasvatukseen sopimuksen tarkoittamalla alueella.
 - Kalankasvatussyrittäjä vastaa muiden lupien tai viranomaishyväksyntien hankkimisesta omalla kustannuksellaan.
- Alue jota sopimus koskee
- Sopimuksen alkamisajankohta, kesto ja purkaminen
 - Sopimuksen voimassaolo voi olla määräaikainen, toistaiseksi voimassaoleva tai sidottu esimerkiksi ympäristö- ja vesitalouslupapäätökseen joko aluehallintoviraston antamana tai luvan saatua lainvoiman. Voi olla selkeintä sitoa sopimuksen voimassaolo lupapäätöksen antamiseen, joko lainvoimaisena tai ennen sitä.
 - Onko sopimusosapuolilla oikeus purkaa sopimus ja irtautua siihen liittyvistä velvoitteista ennen sopimuksen päättymisajankohtaa?
 - Kattaako sopimus muutoksenhaun (nämä ovat todennäköisiä)?
 - Jos osapuolella on oikeus purkaa sopimus, miten siihen asti syntyneet kustannukset jaetaan? Sopimuksen purkamisilmoituksen jälkeen voi tulla vielä esimerkiksi konsultin lasku tai lupapäätöksen antamiseen liittyvä viranomaisen maksu. Onko sopimuksen ennenaikaisella purkamisella muita seurauksia kuten irtaantumiskorvausehto?
- Sopimuksen tarkoitus on johtaa vuokrasopimuksen solmimiseen tiettyyn hintaan. Sopimuksessa on mahdollista määritellä rahallinen seuraamus sen varalta, että toinen osapuolista vetäytyy solmimasta varsinaista vuokrasopimusta.
 - Jos haettu ja saatu lisäkasvu ei kohtaa lainkaan, investointi voi olla kannattamaton. Tällöin olisi kohtuullista, että vuokrasopimukseen ei ole pakko edetä. Tällöin sopimukseen voidaan ottaa lisäkasvuun liittyvä raja, jolloin ei vaadita vuokrasopimuksen syntymistä tai mahdollistaa tämä kaikissa tapauksissa.



Esisopimuksen sisältö



- Vuokralaisen ja vuokranantajan vastuut ja velvollisuudet sopimuskauden aikana ja sen päättyessä
 - Kuka vastaa mistäkin kustannuksista ja mihin rajaan asti?
 - Kuka määrittelee, mistä esimerkiksi selvitykset hankitaan
 - Kun yritys valitaan Uudenkaupungin valitsemalla tavalla ennen luvan hakemista ja kunta osallistuu kustannuksiin, on otettava huomioon valtiontukirajoitukset.
 - Jos kunta maksaa luvan hakemisen kustannuksia, sen tulee tapahtua de minimis -rajoissa (30 000 € kolmessa vuodessa)
 - Jos rahoittaja on EMKR, de minimis -rajaa ei sovelleta.
 - Yritys maksaa ylimenevän osan.
- Sopimusrikkomustilanteet
 - Onko tilanteita, joita varten olisi syytä luoda esim. sopimussakko?



Vuokrasopimus

Vesialueiden luovutusehdot – yleisiä näkökohtia



- Vesialueen vuokraamiseen sovelletaan maanvuokralakia.
- Tässä raportissa tarkastellaan vain kaupunkia vuokranantajana. Yksityisesti omistettut vesialueet ovat usein yhteisomistuksessa, jolloin niitä koskevaan päätöksentekoon sovelletaan yhteisalueelakia.
- Vuokrasopimuksessa tulisi huomioida
 - Sopijaosapuolet
 - Sopimuksen tarkoitus
 - Alue jota sopimus koskee
 - Sopimuksen alkamisajankohta, kesto ja purkaminen
 - Tarvittavien lupien suhde sopimukseen
 - Vuokrahinta, maksuajankohdat
 - Vuokralaisen ja vuokranantajan vastuut ja velvollisuudet sopimuskauden aikana ja sen päättyessä
 - Sopimusrikkomustilanteet
 - Vakuudet

Vuokrasopimus



- Sopijaosapuolten määrittely
 - Oletettavasti halutaan, että vuokralainen ei voi siirtää sopimusta tai alivuokrata aluetta ilman vuokranantajan suostumusta.
- Sopimuksen tarkoitus
 - Määritellään, että vuokrasopimus koskee alueen käyttämistä kalankasvatukseen.
- Alue jota sopimus koskee
 - Voidaan esittää kartalla tai esim. kiinteistötunnuksena riippuen siitä, mikä on tarkoituksenmukaisempaa. Ympäristöluvassa alue rajataan kulmakoordinaatteina, jolloin niitä on luontevaa käyttää.
- Sopimuksen alkamisajankohta
 - Voidaan sitoa esim. lainvoimaiseen ympäristölupaan tai aloittamislupaan. Ympäristönsuojelulain mukainen aloittamislupa lienee tarkoituksenmukainen hankkeen etenemisen kannalta.
 - Kalankasvatus tarvitsee muitakin viranomaishyväksyntiä. Näiden hankkiminen on syytä jättää sopimusehdoissa vuokramiehen omalle vastuulle.

Vuokrasopimus

- Sopimuksen päättymisajankohta
 - Voidaan sitoa ympäristöluvan voimassaoloon, tehdä toistaiseksi voimassaoleva tai määräaikainen.
 - Jos toiminta on aloitettu aloittamisluvalla ja valmisteluluvalla, mutta lupaa ei myönnetä muutoksenhaussa, on tarpeen, että vuokralainen pääsee irtautumaan sopimuksesta.
 - Jos luvalle haetaan jatkoa, halutaanko nykyiselle vuokramiehelle luoda etuoikeus alueeseen samoilla tai neuvotelluilla ehdoilla vai kilpailuttaa vuokramies uudelleen?
- Sopimuksen purkamismahdollisuudet
 - Vuokralaisen oikeudesta purkaa vuokrasopimus on säädetty MVL 20 §:ssä.
 - Vuokranantajan oikeudesta purkaa vuokrasopimus on säädetty MVL 21 §:ssä.
 - Toistaiseksi voimassaoleva sopimus voidaan milloin tahansa sanoa irti.
 - Halutaanko purkamisehto esimerkiksi siinä tapauksessa, että vuokramies on toiminut olennaisesti vastoin ympäristölupaehjoja tai rikkonut sopimusta?
 - Halutaanko irtaantumiskorvausehto?
 - Halutaanko irtisanomisaikaa?
 - Jos vuokralainen purkaa vuokrasopimuksen MVL 20 § perusteella, vuokrasuhde päättyy välittömästi.



Vuokrasopimus



- Vuokran suuruus
 - Kannattaa määritellä €/kg lisäkasvua (luvan mukainen, ei toteutunut).
 - Laskukaava kuvattu edellisessä osassa
 - Vuokran tarkistamisehto lienee tarpeen, jos luvan sallima volyymi muuttuu.
 - Muut tarkistamisehdot jos halutaan, kuten esimerkiksi prosenttikorotus tai indeksikorotus
 - Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi ei tunnu relevantilta vesikiinteistöllä, koska se ei vaadi vuokranantajalta samanlaista ylläpitoa kuin esimerkiksi rakennukset.
 - Elinkustannusindeksiä käytetään yleisesti myös liikehuoneistojen ja maanvuokrasopimusten korotusehdoissa.
 - Toinen vaihtoehto olisi esimerkiksi Tilastokeskuksen maatalouden tuottajahintaindeksi ilman turkiksia.

Vuokrasopimus



- Vastuut ja velvollisuudet
 - Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden.
 - Käytännössä alueella verkkoaltaita, ankkurointeja, poijuja, köysiä, jne.
 - Esimerkki tällaisesta sopimusehdosta täsmällisemmin: Mikäli vuokralainen ei x kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta. Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen. Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna jätetty kaupungin vapaaseen hallintaan.
 - Jos alueella ilmenee viranomaisen määräykseen perustuvaa tarvetta pilaantuneiden sedimenttien puhdistamiselle tai poistamiselle, vuokralainen vastaa näistä kustannuksista vuokrasopimuksen päättymisen jälkeinkin siltä osin kun pilaantuminen on johtunut vuokralaisen toiminnasta.

Vuokrasopimus



- Vuokravakuus
 - Vakuus on tarpeellinen siltä varalta, että vuokralainen ei kykene poistamaan alueelle tuomaansa omaisuutta. Omaisuuden poistaminen on konkurssisaatava, joten on vuokranantajan intressissä, ettei alueen siivoamisesta jää tälle kustannuksia.
 - Vakuuden mitoittamisessa lähtökohta on alueen puhdistamisen kustannukset.
- Sopimusrikkomusten seuraamukset
 - Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle ja kolmannelle aiheuttamansa vahingon.
 - Mahdollista käyttää esimerkiksi sopimussakkoa ja/tai purkavaa tai irtisanovaa ehtoa.
 - Tilanteet, joissa sopimussakko olisi tarpeen, lienee harvinaisia. Jos sopimussakkoa käytetään, ei tule sulkea pois vahingonkorvausta sen ylittävältä osalta.
 - Missä erimielisyydet ratkaistaan? Välityslauseke on mahdollinen, mutta julkisen sektorin toimijoiden läpinäkyvyys voi puoltaa tuomioistuinmenettelyä.



gaia 

4. Tuotot



Vesialueiden odotettavissa olevat vuokratuotot

- Alueesta saatava vuokratuotto riippuu alueen ominaispiirteistä
 - Kasvatusolosuhteiltaan erinomaisilla paikoilla voidaan vuokratuoton olettaa olevan korkeampi kuin vastaavasti huonommilla.
 - Alueen logistinen saavutettavuus ja siellä operointi vaikuttaa vuokratuoton määrään.
 - Olennaista on mm. sisältyykö kokonaisuuteen poikaskasvatuspaikka, jatkokasvatuspaikka vai molemmat.
- Mahdollisten vuokratuottojen suuntaa-antavaa suuruutta arvioidaan seuraavan skenaarion kautta:
 - Vuokrattava alue on Uudenkaupungin kaupungin omistuksessa
 - Sopimus koskee vain kirjolohen jatkokasvatusta eikä poikaskasvatuspaikkaa
 - Luvan sallima lisäkasvu yksikölle on 750 t vuodessa
 - Vuokrahinta 4 tai 20 snt/ kg lisäkasvua
- Edellä mainitulla skenaariolla yhden 750 t jatkokasvatusyksikön vuotuiseksi vuokratuotoksi voisi tällöin olettaa 30 000 – 150 000 €.