

Muuramen kunta etsii rinneyrittäjää Muuramen Riihivuoreen

Muuramen kunta omistaa Riihivuori-keskuksen (Riihivuorentie 313, 40950 Muurame). Kunnan omistus käsittää rinnealueen (itärinne kokonaisuudessaan ja osan pohjoisrinteestä), ravintola Riihikelon kokonaisuudessaan (päärakennuksen yläkerta) suksivuokraamotilat (päärakennuksen alakerta), päärakennuksen yhteydessä sijaitsevan kodan sekä katetun teatterirakennuksen. Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee kuuden majoitustilan hotellirakennus sauna- ja kokoustiloineen. Kokonaisuudessaan kunnan omistama alue on kooltaan noin 32 hehtaaria.

Kokonaissuunnitelma

Vuoden 2018 lopulla alueelle on hyväksytty Masterplan 2030, jolla on kartoitettu alueen käyttöä ympärivuotisena matkailualueena -> <https://www.muurame.fi/riihivuori> Masterplanin mukaisesti talvikäyttönä on suunniteltu laskettelutoiminnan jatkamista. Viimeksi laskettelutoimintaa on kaikissa rinteissä ollut kaudella 2016–2017. Talvella 2017-2018 rakennettiin niin kutsutun itärinteen yläosaan Snowpark, mikä toimi ilman hissejä kevään 2018 ajan.

Rinnealueet

Nk. itärinnet sijaitsevat kokonaisuudessaan kunnan omistamalla maa-alueella. Pohjoisrinteiden yläosa on myös kunnan omistamalla maa-alueella, mutta pääosa pohjoisrinteistä sijaitsee yksityisen maanomistajan alueella. Yksityisessä omistuksessa oleva pohjoisrinteen rinnealue ei mahdollista minkäänlaista toimintaa, eikä nyt kuulu millään tavalla yhdistettynäkään kunnalta vuokrattavaan alueeseen. Jos kunta pääsee tulevaisuudessa yksityisessä omistuksessa olevan alueen käytöstä joihinkin järjestelyihin, jotka mahdollistaisivat yksityisen maa-alueen käytön, kunta voi siirtää ko. käyttöoikeuden kaikkine oikeuksine ja velvollisuuksineen rinneyrittäjälle, jos rinneyrittäjä tätä aluetta toimintaansa tarvitsee.

Alueella oleva kalusto

Konkurssin yhteydessä 2017 konkurssipesä on myynyt kaikki Riihivuoren alueen hissit irrallisena osuutena kiinteistöstä. Hissejä koskevan kauppakirjan mukaisesti pohjoisrinteen hissit on poistettu kokonaisuudessaan pl. hissilinjan rakenteiden maanalaiset perustat. Itärinnteillä on edelleen hissikehikot, niihin liittyvät päävaijerit sekä osia linjan pyörittämiseen tarvittavista voimayksiköistä. Itärinteen hissilinjan em. jäljellä olevat osat ovat kunnan omistuksessa ja ovat rinneyrittäjän käytettävissä, kuitenkin niin että kunnossapito ja ylläpitovastuu sekä tarvittavat investoinnit olemassa olevaan hissijärjestelmään ovat rinneyrittäjän vastuulla. Alustavien kunnan teettämien arvioiden mukaan Itärinteen hissilaitteistojen käyttöönotto edellyttää 150 000 euron arvoisia huolto- ja uudistamistoimia sekä lisäksi rinteiden muu varustelu (suojaverkot, merkkaukset, opasteet) edellyttää noin 30 000 euron investointia. Nämä arviot eivät sido kuntaa ja ovat suuntaa antavia kustannusarvioita.

Rinnealueella edelleen oleva lippu-/porttijärjestelmä on yksityisen omistajan omaisuutta ja ne ovat alueella niitä koskevan konkurssipesän laatiman kauppakirjan ehdoista poiketen kunnan suullisella luvalla. Lippu-/porttijärjestelmän hyödyntämisestä rinnetoimintaan on omistajan kanssa sovittu. Ko. järjestelmät ovat kenen tahansa toimijan hyödynnettävissä. Mutta jos rinneyrittäjä ei pääse lippu-/porttijärjestelmän hyödyntämisestä omistajan kanssa sopimukseen tai ei niitä ylipäänsä toimintaansa tarvitse, velvoittaa kunta poistamaan järjestelmät välittömästi.

Rinnealueella sijaitseva lumetusjärjestelmän putkisto on kunnan omaisuutta. Muutoin lumetusjärjestelmä sekä siihen liittyvät muut laitteet on myyty konkurssipesästä erillisenä kauppana yksityisille ja ne on poistettu rinteestä kokonaisuudessaan.

Alueella sijaitsee kunnan vesilaitoksen paineenkorotusasema, jonka käyttöön kunta sisällyttää rasiin alueesta tehtävään vuokrasopimukseen. Kulku pumppaamolle tapahtuu rinnealueen vieressä sijaitsevan huoltotien kautta. Riihikelon ja teatterirakennuksen pihassa sijaitsee asfaltoitu parkkialue, johon laskettelukeskuksen asiakkailta on käyttöoikeus. Lisäksi alueen Masterplanissa on varattu parkkialue itärinteiden alaosaan.

Muu toiminta

Kunnalla on voimassa oleva sopimus kolmannen osapuolen kanssa kesäteatteritoiminnan järjestämisestä Riihivuori teatterissa. Ravintolatoiminnasta on myös voimassa oleva sopimus, eikä ravintolatoimintaa kytketä rinneyrittäjän etsintään, mutta ravintolatoiminnan sopimusjärjestelyissä on otettu huomioon myös teatteri- ja rinnetoiminnan tarpeet.

Rinneyrittäjäksi alueelle

Kunta etsii rinneyrittäjää karttaliitteen mukaiselle alueelle (noin 20 ha). Rinnetoimintojen tukipalveluita varten toimijalle tarjotaan vuokrasopimuksessa Ravintola Riihikelon alakerran tilat, joissa on sijainnut lipunmyynti, suksien huoltopiste/korjaamo, suksivuokraamo, hiihtokoulun toimisto sekä asiakkaiden käytössä olleet wc-tilat. Alakerran tiloista on myyty konkurssipesän toimesta irtaimistona lähes kaikki suksi- ja monotelineet/-hyllyt.

Sopimus, velvollisuudet ja vastuut

Solmittavan sopimuksen perusteella rinneyrittäjä ottaa vastuulleen laskettelutoiminnan vaatimien laitteiden ja koneiden hankinnan sekä ylläpidon, rinnealueiden ja sen kaluston ylläpidon ja mahdollisen muokkaamisen kustannukset. Rinneyrittäjä vastaa myös toiminnan vaatimien lisärakennusten rakentamisesta ja ylläpidosta. Mahdolliset lisärakennukset/-rakenteet tulee sijoittaa vuokra-alueelle kunnan kanssa sovittavaan paikkaan. Lisäksi rinneyrittäjä ottaa vastattavakseen lasketteluliiketoiminnan pyörittämiseen ja rinnealueelle liittyvät käyttökustannukset. Kunta teettää kustannuksellaan alueen sähköjärjestelmistä erillisselvityksen, jonka pohjalta esim. sähkön erillismittausta varten tehdään tarvittavat toimenpiteet tai määrittellään periaatteet, joilla sähkö käytön mukaisesti laskutetaan.

Masterplan sisältää kesätoimintaan liittyviä ideoita ja tavoitteita. Kesäaikana Riihivuoren alueella kunnan omistamalle rinnealueella voi tulla toimintaa, jonka suunnittelussa ja toteuttamisessa rinneyrittäjä voi olla halutessaan mukana. Kesäaikaisesta rinnealueiden käytöstä sovitaan yhdessä rinneyrittäjän kanssa. Rinneyrittäjä sitoutuu noudattamaan hyväksytyn Masterplanin kehittämistavoitteita yhdessä alueelle tulevien muiden yrittäjien tai toimijoiden kanssa.

Vuokrasopimus rinneyrittäjän kanssa tehdään riittävän pitkäksi aikaa mahdolliset investoinnit huomioiden - vuokra-ajan pituudesta sovitaan ja sitä tarkastellaan kuitenkin vasta yhtenä osana kokonaissopimusta.

Toiminnan vaatimien mahdollisten muiden alueiden/tilojen osalta tehdään erilliset vuokrasopimukset. Kunnan omistuksessa olevat erillISRakennuksen majoitustilat/saunatilat eivät ole tiloina tarjolla mahdolliselle rinneyrittäjälle osana tätä rinneyrittäjän etsintää.

Kunta pyytää potentiaalisilta toimijoilta esityksiä rinnetoiminnasta, joissa esitettävä vähintäänkin seuraavat asiat.

- toiminnan käynnistymisen aikataulu
- vuokrahinta ja vuokra-ajan pituus
- toiminnan suunniteltu laajuus vuokratena
- referenssit (esitettävä aikaisempaa osaamista rinnetoimintojen järjestämisestä, ylläpitämisestä, tulevan avainhenkilöstön CV:t ja osaaminen)

Lisäksi esityksen yhteydessä toimitettava arvioitavaksi

- kustannusarviot toiminnan käynnistämiseksi (sen osana kalustoluettelot, jotka oltava toiminnan käynnistämisen yhteydessä rinneyrittäjällä käytettävissä tai jos toimijalla on jo omistuksessaan toiminnan käynnistämiseksi tarvittavaa kalustoa, eriteltävä kalustoluetteloon erikseen se kalusto, joka on jo käytettävissä heti ja muun kaluston osalta aikataulusuunnitelma niiden hankkimiseksi/vuokraamiseksi. Kustannusarvioon on sisällytettävä arvio toimintaan tarvittavasta henkilömäärästä ja työllistävästä vaikutuksesta henkilötyövuosina.
- rahoitussuunnitelma, miten toiminnan käynnistäminen on suunniteltu rahoitettavaksi ja rahoituksen takaisinmaksuaikataulu
- rinneyrittäjän liiketoimintasuunnitelma
- rinneyrittäjän näkemys ympärivuotisesta toiminnastaan osana Masterplania

Kohteeseen on mahdollista tutustua kevään 2019 aikana, tutustuminen sovittava erikseen yhteyshenkilöiden kanssa.

Esitykset rinneyrittäjätoiminnasta tulee lähettää 24.5.2019 mennessä sähköpostitse Muuramen kunnan yrityskoordinaattorille Mika Partaselle mika.partanen@muurame.fi .

Muuramen kunta valitsee esitysten perusteella tehtävän kokonaisarvioinnin pohjalta sopimusneuvotteluihin yhden tai useamman potentiaalisen rinneyrittäjäkandidaatin.

Tavoitteena on yhden rinneyrittäjän kanssa tehtävä sopimus 7.6.2019 mennessä.

Lisätietojen antajat:

Kunnanjohtaja Ari Ranta-aho ari.ranta-aho@muurame.fi 014 659 601

Yrityskoordinaattori Mika Partanen mika.partanen@muurame.fi 014 659 598