

# **Vuokrattavan vapaa-ajan asunnon omistajan opas**



## Lukijalle

Suomalaiset ovat mökkikansaa. Tilastokeskuksen mukaan Suomessa on liki puoli miljoonaa loma-asuntoa. Mökki on edelleen suosituimpia rentoutumispaikkoja. Kaikki eivät kuitenkaan haaveile omasta mökistä. Mökin vuokraaminen on edullinen tapana nauttia mökkeilystä, ja yhä useampi lomailija onkin tarttunut tilaisuuteen viettää mökkilomiaan vaihtuvissa maisemissa. Vuokraaminen palvelee sekä lomailijaa että mökin omistajaa: vuokratuloilla voi kattaa esimerkiksi mökin ylläpitokustannuksia ja kunnostustöitä, se voi olla liiketoimintaa tai sivuelinkeino.



Tässä oppaassa käydään läpi muutamia seikkoja, joita vapaa-ajan asunnon omistajan on syytä ottaa huomioon, mikäli aikoo vuokrata jo omistamaansa loma-asuntoa eteenpäin tai mikäli suunnittelee rakennuttavansa mökin tai mökkejä vuokratyökaluun. Opas syntyi 4.3.2011 päättyneen, Mukavaa mökkeilyä Hailuodossa -hankkeen julkaisuna. Se on kirjoitettu hailuotolaisten mökinomistajien tarpeisiin, mutta yleinen tieto pätee luonnollisesti missä päin Suomea tahansa.

Opas on ladattavissa maksutta Hailuodon kunnan verkkosivuilta osoitteesta: [http://www.hailuoto.fi/sivu/fi/kuntainfo/suunnitelmat/mokkihanke\\_2010/](http://www.hailuoto.fi/sivu/fi/kuntainfo/suunnitelmat/mokkihanke_2010/).

# Sisällys

Mökkeilyssä liikkuu miljardeja .....	6
Vuokrattavien loma-asuntojen kysyntä kasvaa.....	6
Oheispalvelut tuovat lisäarvoa .....	7
Hailuoto on aurinkosaari .....	9
Puolen tunnin merimatkan päässä .....	9
Majoitustarjonta on keskittynyt Marjaniemeen .....	10
Natura suojelee arvokasta luontoa .....	10
Luotolaiset yrittäjät tarjoavat osaamistaan .....	11
Kustannuslaskenta on olennainen osa suunnittelua.....	13
Kannattavuus kannattaa laskea .....	13
Käyttö- ja ylläpitokustannukset voivat yllättää .....	14
Markkinointia tarvitaan .....	22
Valokuvat ovat mökin käyntikortti .....	22
Sosiaalisessa mediassa suositellaan .....	23
Sähköposti on kätevä markkinointikanava.....	23
Tapahtumamarkkinointi tuo tunnettuutta .....	24
Media janoaa tarinoita.....	24
Vuokrausruljanssi välittäjälle?.....	26
Järjestelmä helpottaa asiakkuudenhallintaa .....	26
Ei oppi ojaan kaada.....	27
Mökkikirja on tarpeellinen tietopaketti .....	27
Varausehdot varmistavat pelisäännöt .....	28
Vuokrattavan vapaa-ajan asunnon rakentaminen Hailuodossa.....	30
Kaikenlaiseen rakentamiseen tarvitaan jonkinlainen rakennuslupa .....	30
Verotus ja yrityksen perustaminen .....	31
Ota selvää rahoitus- ja tukimahdollisuuksista.....	32
Mukavaa mökkeilyä Hailuodossa -hanke .....	36
Lisätietoja, lähteitä ja linkkejä .....	37

## Mökkeilyssä liikkuu miljardeja

Loma-asunto, suomeksi mökki, sijaitsee tyypillisimmin maaseutumaisemassa, vesistön äärellä. Sinne suomalainen vetäytyy viettämään lomaa, nauttimaan luonnon rauhasta, puhtaasta ilmasta ja hiljaisuudesta. Tilastokeskuksen mukaan Suomessa oli vuonna 2009 yhteensä 485 100 kesämökkiä. Mökkien omistajatalouksiin kuuluu noin 800 000 henkilöä. Keskimäärin joka seitsemännellä suomalaisella on siis mökki, jossa viettää vapaa-aikaa

Mökkeilyssä liikkuu vuosittain noin 4,5 miljardia euroa. Eniten mökkiläiset käyttävät rahaa päivittäistavaraostoihin, rakentamiseen, mökkimatkoihin ja tontti- ja mökkikauppoihin. On selvää, että loma-asujat käyttävät myös paikkakunnan palveluja.

Kolmasosa kesämökeistä palvelee myös talvisin, eli soveltuu ympärivuotiseen käyttöön. Mökkejä käytetään kuitenkin vain keskimäärin 75 vuorokautta vuodessa. Moni mökinomistaja voisi siis hyötyä mökkivuokralaisista silloin, kun omaa käyttöä mökille ei ole.

Edellä mainitut luvut ilmenevät Kesämökkibarometristä 2009. Barometri on Saaristoasiain neuvottelukunnan ja Tilastokeskuksen yhteistyössä kokoama, vapaa-ajan asumista kuvaava seurantajärjestelmä.

## Vuokrattavien loma-asuntojen kysyntä kasvaa

Kotimaassa tehtiin vuonna 2009 noin 5,2 miljoonaa sellaista vapaa-ajanmatkaa, jonka aikana käytettiin maksullisia majoituspalveluita, kuten hotelleja, leirintäaluetta tai vuokrattua mökkiä.

Vuokramökki on helppo valinta. Mökillä oleskeluaikaa ei tarvitse käyttää huoltotöihin, vaan lomasta nauttimisen voi aloittaa heti. Vuokraamalla saa halutessaan helposti myös vaihtelua: mökin voi vuokrata mistä päin Suomea tahansa, paikkakuntia vaihdellen. Toisaalta vakiomökin vuokraus vuodesta toiseen on vaivatonta sekä vuokraajalle että mökin omistajalle.

Tyypillisesti mökki vuokrataan muutaman sadan kilometrin päästä kotoa, joskin Lappiin mennään lomailemaan kauempaakin. Mökin vuokraaja on tyypillisesti suomalainen perhe. Myös erilaisten harrastusten puitteissa vuokrataan mökkejä porukalla. Ulkomaalaisten asiakkaiden osuus on kasvamassa.



Myös yritykset ja yhteisöt hakevat jatkuvasti uusia vaihtoehtoja viettää yhteistä aikaa kousten, koulutusten ja virkistyspäivien merkeissä. Kysytyin vuokramökki on keskimäärin 60–90 neliömetrin kokoinen, 6–8 vuodepaikan mökki.

Hyvin varustellun (4–5 tähteä), ympärivuotiseen käyttöön soveltuvan loma-asunnon vuokraaminen on vaivattomampaa kaikenlaisille kohderyhmille ja käyttäjille kuin vaatimattoman (1–3 tähteä). Hyvin varustellussa mökissä on omakotitalon tasoinen sisustus, laitteet ja välineet. Pihapiirissä olevat grillikatokset, kodat, nuotiopaikat, savusauna ja pelipaikat tuovat lisäarvoa.

Jos mökillä on oma ranta tai mökki on lähellä rantaa, on sillä luonnollisesti enemmän kysyntää. Samoin naapurimökin sijainti näkö- ja kuuloetäisyyden ulottumattomissa tuo lisäarvoa. Talvikohteiden ja hiihtokeskusten yhteydessä sijaitsevilla vuokramökeillä on erilaiset toiveet ja vaatimukset, kuten lyhyt matka palveluihin, laskettelurinteisiin ja hiihtoladuille.

Kuten Suomen presidentti Urho Kekkonenkin totesi aikoinaan, elämä ilman saunaa on mahdotonta. Sauna pitää siis mökillä olla, joko sähkö- tai puulämmitteinen. Suomessa on enemmän saunoja kuin autoja, ja pelkästään juhannuksena maassamme lämpää arviolta miljoona saunaa.

Asiakkaiden vaatimustaso on noussut, ja viihtyisyys on yksi tärkeimmistä perusteista sopivaa mökkiä tai muuta majoitustilaa varattaessa. Yleisvaikutelma mökistä ja ympäristön viihtyisyydestä ja siisteydestä on ensiarvoisen tärkeä, ja mielikuvan on myös vastattava verkkosivujen esittelyä.

## Oheispalvelut tuovat lisäarvoa

Kalastus-, veneily-, retkeily- ja uintimahdollisuudet mökin lähietäisyydellä tuovat lisäarvoa. Kauppa on löydettävä kohtuullisten yhteyksien päästä, ja terveyskeskuskin on hyvä olla paikkakunnalla.

Omatoimiselle matkailijalle merkityt luontoreitit, lintutornit, nähtävyydet sekä marjastus- ja sienestysmahdollisuudet lisäävät kiinnostusta vuokrausteeseen. Kaikki palvelut on hyvä koota mökkikirjaan, josta mökin vuokraaja löytää helposti tarvitsemansa kartat, esitteet ja yhteystiedot.

Jos mökki sijaitsee alueella, josta pääsee mobiililaajakaistaa pitkin verkkoon, se voi mahdollistaa pidemmän vuokra-ajan esimerkiksi etätöiden merkeissä. Sadepäivän sattuessa voi katsella vaikka elokuvia ja surffailla netissä, ja samalla jakaa lomakokemuksia sosiaalisessa mediassa.



Omatoimiselle matkailijalle merkityt luontoreitit, lintutornit, nähtävyydet sekä marjatus- ja sienestysmahdollisuudet lisäävät kiinnostusta vuokraohteeseen. Kaikki palvelut on hyvä koota mökkikirjaan, josta mökin vuokraaja löytää helposti tarvitsemansa kartat, esitteet ja yhteystiedot.

## Hailuoto on aurinkosaari

Hailuoto, perämeren suurin saari Oulun edustalla, toivottaa matkailijat tervetulleeksi viettämään merellistä lomaa tai kokousta puhtaaseen ja raikkaaseen luontoon. Saarella on hotelli-, mökki-, leirintäalue- ja maatilamajoitusta. Retkeilyreitit, upeat hiekkarannat, ravintolat, kalastus, metsästys, veneily, lintujen tarkkailu, käsityömyymälät, opastetut majakkavierailut, erilaiset tapahtumat ja Metsähallituksen luontonäyttely tarjoavat omatoimimatkailejalle elämyksiä kansallismaisemassa.

Hailuodosta löytyvät myös kaikki peruspalvelut kuten kaksi päivittäistavarakauppaa, pankki, huoltoasema, apteekkipalvelut, kirjasto, terveyskeskus, koulu ja taksi. Saarella toimivat mobiilipuhelimet ja -laajakaista.

Hailuodossa aurinko paistaa keskimäärin useammin kuin mantereella. Saaren ainutlaatuinen luonto, puhdas vesi ja ilma tarjoavat oivat puitteet lomanviettoon erityisesti kesäisin. Saaren läntisessä pisteessä Marjaniemessä merelliset näkymät ja idyllinen kalastajakylä hiltävät kauneudellaan. Hailuoto on suosittu mökkeily- ja kakkosasuutopaikka. Noin 1000 asukkaan kunnassa on yli 600 vapaa-ajan asuntoa, ja määrä on kasvussa.

## Puolen tunnin merimatkan päässä

Hailuoto on itsenäinen kunta ja sijaitsee vain 50 kilometrin päässä Oulusta, Pohjoisen Suomen keskuksesta. Saareen pääsee ympäri vuoden lautalla joista toinen on Suomen suurin (55 henkilöautoa). Vajaan puolen tunnin merimatka onkin ensimmäisiä merellisiä elämyksiä saareen saavuttaessa. Sydäntalvella saareen avataan säiden salliessa jäätie. Ajomatka jäätietä pitkin Hailuotoon tammi-maaliskuussa on monelle ensikertalaiselle unohtumaton elämys.

Oulun lentoasemalta on lauttalaituriin vain reilun vartin ajomatka autolla. Bussilla pääsee saareen myös vaivatta. Polkupyöräilyn suosio on kasvanut kesäisin. Marjaniemessä sijaitsee vierasvenesatama, josta löytyvät lähietäisyydeltä veneilijän peruspalvelut, hotelli- ja ravintolapalvelut sekä kalahalli.

Hanke kiinteän pengertie- ja siltayhteyden rakentamisesta Hailuotoon on meneillään.



Lisätietoja

Hailuodon ja Oulunsalon välisen merialueen liikenneyhteys ja tuulivoima: [http://paikkatieto.airix.fi/tietopankki/hailuoto/tekstit/OSH%20YVA-esite\\_6.4.2010%20nettiin.pdf](http://paikkatieto.airix.fi/tietopankki/hailuoto/tekstit/OSH%20YVA-esite_6.4.2010%20nettiin.pdf)

Hailuodon majoitus-  
tarjonta on keskittynyt  
saaren länsipäässä  
sijaitsevaan Marjanie-  
meen, jossa on noin  
puolet kaikista vuode-  
paikoista.



## Majoitustarjonta on keskittynyt Marjaniepiin

Vuokrattavien vapaa-ajan asuntojen kysyntä on kasvanut Hailuodossa. Erityisesti hyvin varustelluilla, ympärivuotiseen käyttöön soveltuvilla kohteilla on kysyntää. Sama kehitys on havaittavissa koko Suomessa.

Hailuodon majoitustarjonta on keskittynyt saaren länsipäässä sijaitsevaan Marjaniepiin, jossa on yli puolet kaikista vuodepaikoista. Hailuodon matkailun kehittämisessä keskeinen asia on majoituskapasiteetin lisääminen rakentamalla uusia, vuokrattavia vapaa-ajan asuntoja sekä vuokraamalla eteenpäin jo olemassa olevia loma-asuntoja. Vuonna 2010 Hailuodossa on vuodepaikkoja noin 350 ja vuoteen 2012 mennessä arvellaan kasvavan 500 vuodepaikkaan.

Hailuodon vaellusreitit ja taukopaikat on merkitty karttoihin, joita saa infopisteistä. Kattavat tiedot löytyvät verkosta infokartalta: [www.infokartta.fi/hailuoto](http://www.infokartta.fi/hailuoto). Infokartta onkin hyvä apu patikointireittiä suunniteltaessa. Lintuja pääsee helpoimmin tarkkailemaan Kirkkosalmen lintutornista. Patikkaretkellä saaren monipuolinen maasto ja kauniit näköalat palkitsevat vaivannäön. Yöpyminen onnistuu vuokrattavissa vapaa-ajan asunnoissa, leirintäalueella, maaseutukortteereissa, kieverissa tai hotellissa.

## Natura suojelee arvokasta luontoa

Osa Hailuodon maa-, metsä- ja vesialueista kuuluu Natura 2000-verkoston. Se on laaja, Euroopan unionin jäsenvaltioltaan edellyttämä suojelualueiden kokonaisuus. Ohjelman kulmakivet ovat EU:n lintu- ja luontodirektiivit, joilla suojellaan lintulajien elinympäristöjä ja erilaisia luontotyyppisiä, kuten metsiä, soita ja rantoja.

Arvokkailla suojelualueilla voi liikkua luonnosta nauttien. Muun muassa kalastaminen ja marjastus ovat sallittuja myös suojelualueella. Myös metsänhakkua ja muut metsänhoitotoimet sekä rakennusten ja teiden rakentaminen on Natura-alueella kiellettyä.

Hailuodon Natura-alueet: [www.environment.fi/default.asp?contentid=75797&lan=fi](http://www.environment.fi/default.asp?contentid=75797&lan=fi)



Lisätietoja

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, [www.ely-keskus.fi](http://www.ely-keskus.fi)

## Luotolaiset yrittäjät tarjoavat osaamistaan

Hailuotolaiset yrittäjät tarjoavat palvelujaan vuokramökkien markkinoinnissa, varustelussa, ylläpidossa ja huollossa. Saaresta löytyy muun muassa markkinointi-, mökkitalokkari-, siivous-, liinavaatepesu-, polttopuu-, rakennus-, kaluste- ja tiehuoltopalveluja.

Omistaja voi antaa mökkinsä vuokralle huoletta silloin, kun sille ei ole omaa käyttöä. Paikalliset olosuhteet tunteva yrittäjä huolehtii kohteesta sopimuksen mukaan.



Lisätietoja

Hailuodon kunnan verkkosivut:  
[www.hailuoto.fi/sivu/fi/yrittajyyys/yritysluettelo/](http://www.hailuoto.fi/sivu/fi/yrittajyyys/yritysluettelo/)

Hailuodon matkailuinfo  
Puhelin: 040 5769 800  
Sähköposti: [matkailuneuvonta@hailuoto.fi](mailto:matkailuneuvonta@hailuoto.fi)  
[www.hailuototourism.fi](http://www.hailuototourism.fi)



Vuokrattavan loma-asunnon hinnoittelusta päättää omistaja. Tuottovaatimukset, mökin koko, varustelutaso, alueen muiden kohteiden hintataso sekä kysyntä ja tarjonta määrittelevät vuokraohteen hintatason.

## Kustannuslaskenta on olennainen osa suunnittelua

Vuokrattavan loma-asunnon rakentamiskustannukset kannattaa laskea jo suunnittelun alkuvaiheessa, kun idea rakentamisesta on muotoutunut ja kaavan mukaiset rakentamismahdollisuudet on selvitetty.

Kustannuslaskentaan on tarjolla erilaisia ohjelmia. Joidenkin ohjelmien laskelmat perustuvat talon muotoon ja kokoon sekä tilojen ominaisuuksiin ja sisustusmateriaaleihin. Laskelmia voi tehdä myös ilman valmiita rakennuspiirustuksia. Ohjelmien tarkoituksena on auttaa hahmottamaan asumis- ja tilantarpeiden sekä taloudellisten resurssien mukainen yksilöllinen ratkaisu jo ennen rakennushankkeen käynnistymistä.

Jos loma-asunnon aikoo rakennuttaa avaimet käteen -periaatteella, toimittaa talotehdas arvion paketin kustannuksista. Muita kustannuksia syntyy esimerkiksi suunnittelusta, rakennusluvasta, maanmuokkauksesta, perustuksesta, tiestä, liittymistä (vesi, jätevesi, sähkö) ja kuljetuksista.

Ympärivuotisen hyvin varustellun loma-asunnon tai paritalon rakentamiskustannukset vaihtelevat tyypillisesti 1000–1500 euroa/kerrosneliömetri (2010-2011 hintatasolla, sis. kiinteät kalusteet ja koneet). Lisäksi tulevat mm. tontin hinta, maanmuokkaus, perustukset, kunnallistekniikka- ja sähköliittymät, rakennuslupa, muut rakennukset (kota, katos, varasto) sekä tie- ja pihatyöt. Sisustukseen ja irtaimistoon voi varata esim. 60-90 m<sup>2</sup> loma-asuntoon 10 000 euroa, jolla saa mm. huonekalut, astiat, ruokailuvälineet ja muun tarpeellisen varustuksen.

Ilmaisia ohjelmistoja rakennuksen kustannuslaskentaan löytyy verkosta. Katso linkkilista tämä oppaan lopusta.

## Kannattavuus kannattaa laskea

Vuokrattavan loma-asunnon hinnoittelusta päättää omistaja. Tuottovaatimukset, mökin koko, varustelutaso, alueen muiden kohteiden hintataso sekä kysyntä ja tarjonta määrittelevät vuokraohteen hintatason.

Mökin vuokrauksessa lähtökohtana on myydä sesonki täyteen. Se tarkoittaa Hailuodossa kesäkohteena kesä-elokuun välistä aikaa. Täysinä viikkoina se tarkoittaa noin 13–14 viikkoa. Vuokratuloilla katetaan käyttö- ja pääomakulut sekä saadaan sijoitetulle pääomalle tuottoa. Jos mökki on maksullisessa välityksessä, välittäjän palkkio sisältyy loppuasiakkaan vuokraan.

Verkosta löytyy mökkivälittäjien sivustoja, joissa voi vertailla kohteiden hinnoittelua. Mökkien viikkohintojen vaihtelu on varsin suurta. Hintaan vaikuttavat ensisijaisesti mökin koko ja vuodepaikat. Muita tekijöitä ovat rannan läheisyys, varustelutaso, sijainti ja laatuluokka (tähtiluokitus). Yleisesti hintaa voi ajatella laskettavan ympärivuotisesti varustelluista mökeistä esimerkiksi 10–15 euroa/kerrosneliometri/viikko (viikkovuokrauksessa).

Hinnoittelua voi suunnitella myös vuodepaikkaperusteisesti, esimerkiksi 100–130 euroa vuodepaikka/viikko. Sesonkihinta on aina kalliimpi ja sesongin sisällä esimerkiksi juhannus on selvästi kalliimpi. Pienessä mökissä neliövuokra nousee suhteessa kalliimmaksi. Yleensä mitä useamman vuorokauden vuokralainen viiptyy, sitä halvempi on vuorokausihinta.

Mallilaskelmaa soveltamalla voi testata oman kohteen ja yrityksen kannattavuutta.

## Käyttö- ja ylläpitokustannukset voivat yllättää

Vapaa-ajan asunnon peruskustannukset muodostuvat vesi-, jätevesi-, sähkö- ja jättekustannuksista sekä ylläpito-, huolto- ja korjauskustannuksista. Esimerkki (sitoumuksetta), aloituskustannukset (verolliset hinnat)

- Hailuodossa sijaitseva ympärivuotiseen käyttöön soveltuva hyvinvarusteltu paritalo 160 km<sup>2</sup>, jossa kaksi á 80 km<sup>2</sup> huoneistoa
- paritalo tehdään vuokrattavaksi loma-asuntokohteeksi, jonka toimintaa pyörittää esim. osakeyhtiö, jonka omistaa sivutoiminen/päätoiminen yrittäjä

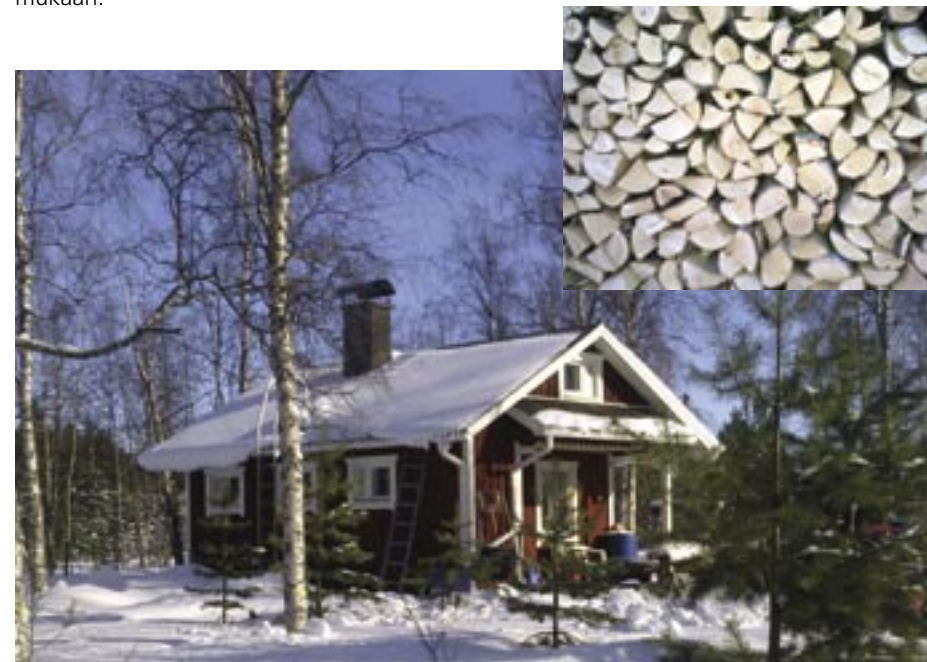
Tontti	20 000 €
Tietyöt (perustus, sorastus)	1 000 €
Perustukset	9 000 €
Sähköliittymä	3000 €*
Maanmuokkaus (perustus, pihatyöt)	1 000 €
Paritalo 160m <sup>2</sup> (á 1400 euroa/k-m <sup>2</sup> , sis. kiint. kalusteet)	224 000 €
Sisustus (huonekalut, ruokailuvälineet, muu irtaimisto)	10 000 €
Viemäriiittymä	4 350 €
Talovesiliittymä	1200 €
Rakennuslupa	500 €
Kota	2 000 €
Piha- ja tievalaistus	2000 €
Muita kuluja	3000 €
<b>Yhteensä</b>	<b>281 050 €</b>

\*) Sähköliittymän hinnan saat pyytämällä tarjouksen sähköyhtiöstä. Tarkkaa hintaa on vaikea määrittellä ennen kuin rakennuspaikka on tiedossa. Tarvitset tarjouspyyntöön ainakin kiinteistötunnuksen ja sähkösuunnittelijan määrittelymäsulakekoon (esim. 3 x 25 A). Hintaan vaikuttanee myös etäisyys lähimmästä jakelumuuntamosta.

Vuosittaiset verolliset käyttö- ja ylläpitokustannukset, paritalo 160 k-m<sup>2</sup>, jossa kaksi á 80 k-m<sup>2</sup> huoneistoa

Talousvesi (esim. 0,98 euroa/m <sup>3</sup> )	400 €
Jätevesi (esim. 2,21 euroa/m <sup>3</sup> )	600 €
Jätehuolto	240 €
Sähkö (esim. 20 000 kWh/v, á 0,10 eur/kWh)	2 000 €
Kiinteistönhuoltotyöt (aineet ja varaosat)	1 000 €
Korjaus (sisustuksen, kaluston, yms.)	1 200 €
Vakuutukset (rakennukset, toimintaan liittyvät)	1 000 €
Siivous- ja pesulakulut (ostopalveluna)	1 200 €
Muut kulut	500 €
<b>Yhteensä</b>	<b>8 140 €</b>

Lisäksi tulee mm.kiinteistövero, joka on kiinteistön arvon perusteella kunnalle vuosittain suoritettava vero. Verosta on säädetty kiinteistöverolaisissa (20.7.1992/654). Kiinteistövero maksuunpannaan kiinteistölle määrätyn verotusarvon perusteella. Vero on kunnanvaltuuston vahvistaman prosentin mukainen määrä kiinteistön edellisen vuoden verotusarvosta. Kiinteistöveron perusteena käytetyt verotusarvot määrätään arvostamislain (1142/2005) mukaan.



## Hinnoittelulaskelmaesimerkki (sitoumuksetta)

HINTAKAUDET	€/1 vrk	€/vlp	€/7 vrk	Erikoishinnat €
Kesäsesonki vk 26-32	150	500	1000	Juhannus 600 (3 vrk)
Lisävuorokausi	100			
Muu aika	120	400	800	
<b>Liinavaatesetti 10 eur</b>				
<b>Liinavaatteet vuoteessa valmiina 15 eur/setti</b>				
<b>Loppusiivous majoituskohteen koosta riippuen 50-100 eur/kohde</b>				

Tarkempaan laskelmaan voi käyttää kertoimina esimerkiksi 14–18 viikkoa/vuosi + 15 viikonloppua/vuosi + yksittäisiä vuorokausia menekin mukaan.

## Kannattavuuslaskelma

Kannattavuuslaskelmaesimerkki (sitoumuksetta) yritystoimintana toteutettavaan loma-asunnon vuokraukseen saa Hailuodon kunnasta pyydettyä. Lomakkeessa on eritelty kustannukset selkeästi, joka auttaa hahmottamaan toiminnan kannattavuutta. Ensimmäinen vuosi laskettu siten, että rahoitus- ja kiinteät kulut katetaan, mutta ei makseta vielä palkkoja.

## Sähkö

Sähkön hintaa kannattaa kysyä omalta energiayhtiöltä tai kilpailuttaa esimerkiksi osoitteessa: [www.sahkonhinta.fi/](http://www.sahkonhinta.fi/). Ympärivuotinen sähkölämmitys on yleinen loma-asunnon lämmitystapa, jota voi täydentää myös tunnelmaa tuovalla puulämmitteisellä varaavalla takalla. Kustannuksen voi laskea helposti esimerkiksi 15 000 kWh/vuosi à 0,10 eur/kWh (sisältäen perusmaksut, energia-, siirto- ja sähköveromaksut).

## Talousvesi ja jätevesi

Mikäli loma-asunto on kytketty kunnalliseen vesiliittymään, muodostuu talousveden hinta käytön mukaan, joka on Hailuodossa 0,8 euroa/m<sup>3</sup> + alv 23 %. Mikäli loma-asunto on kytketty kunnalliseen jätevesijärjestelmään, on jäteveden hinta 1,80 euroa/m<sup>3</sup> + alv 23 %.

Hailuodon jätevedet johdetaan puhdistettavaksi siirtoviemärillä Lakeuden Keskuspuhdistamolle. Järjestelmä on valmistunut vuonna 2006, jonka jälkeen siihen on liitetty lähes 400 kiinteistöä.

Valtioneuvosto hyväksyi 10.3.2011 uuden jätevesiasetuksen. Se määrittelee uudet vähimmäisvaatimukset haja-asutusalueen talousjätevesien puhdistustasolle. Asetuksen siirtymäaika päättyy vuonna 2016. Uusi asetus tulee voimaan 15.3.2011. Lisätietoja: <http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=378696&lan=FI>.

Jätevedet voidaan käsitellä myös kiinteistön omilla laitteilla. Tällöin puhutaan kiinteistökohtaisesta jätevesien käsittelystä joka ei kuulu yleisen vesihuollon piiriin. Lisää tietoa kiinteistökohtaisesta jätevesien käsittelystä saa Hailuodon kunnan Tekniseltä toimelta.

Käytössä voi olla myös oma puhdasvesikaivo, esimerkiksi porakaivo. Myös sadeveden keräysjärjestelmää voi hyödyntää ainakin käyttö- ja pesuveden osalta. Juomaveden laatu kannattaa tarkastaa ja tarvittaessa vesi kannattaa suodattaa.

## Lisätietoja

Valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla:  
[www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2003/20030542](http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2003/20030542)

Hailuodon Vesihuolto Oy  
[www.hailuoto.fi/sivu/fi/palvelut/vesihuolto/](http://www.hailuoto.fi/sivu/fi/palvelut/vesihuolto/)

## Jätehuolto

Jätehuutomaksut ovat kiinteistökohtaisia. Kysy tarjous kiinteistönhuoltoyrityksestä. Tyypillinen kuukausikustannus normaalikäytöllä lasketaan kymmenissä euroissa.



## Huolto ja ylläpito

Kiinteistönhuollon voi ostaa palveluna tai tehdä itse. Kiinteistönhuoltoyrittäjän tai ”mökki-talkkarin” kanssa tehtävässä sopimuksessa kannattaa sopia tarkkaan toimenpiteet, vastuut ja raportointi. Ostopalvelujen arvonlisäverot voi vähentää normaalisti yrityksen toiminnassa.

Ylläpidon tarve vaihtelee varustuksen ja laitteiden mukaan. Kiinteistönhuoltoa voi arvioida esimerkiksi käytettyjen tuntien mukaan (esimerkiksi 40 tuntia/vuosi à x euroa/tunti. Korjaukset ja vahingot vaihtelevat, mutta budjettiin on hyvä varata ainakin joitakin satoja euroja vuodessa.

Kaluston uusimista voi budjetoida kiinteistönhuoltosuunnitelmassa. Korjauksia aiheuttavat myös asiakkaiden tuottamat vahingot. Niitä varten ovat vastuuvakuutukset. Omavastuun määrästä riippuen pienet vahingot kannattaa käytännössä useimmiten korjata itse, mikä on usein myös nopein tapa saada loma-asunto vuokrakuntoon.

Vastuuvakuutuksen lisäksi mökin omistajan on syytä huolehtia kuntoon kiinteistön vakuutukset (palo-, murto-, ilkivalta-, vuoto-, luonnonilmiö- ja rikkoutumisvahingot), liikenne- ja autovakuutukset, oikeusturvavakuutus ja keskeytysvakuutukset.

Kiinteistön laitteiden käyttö- ja huolto-ohjeet sekä sähkökaaviot ovat perusohjeina myös huollosta vastaavalle henkilölle tai yritykselle. Uudisrakennuksen osalta vastaavan toimijan tulisi perehtyä ja osallistua jo alkuvaiheessa laitteiden käyttöön, huoltoon, opastukseen, koekäyttöön ja muihin keskeisiin toimiin joilla mökki pidetään kunnossa.

Vuokraajan kannalta olisi hyvä, ettei hänen tarvitsisi puuttua laitteiden säätöihin esimerkiksi lämmityksen ja ilmanvaihdon osalta. Jos käytössä on varaava takka, sen käyttöohjeet on hyvä löytyä mökkikansista.

## Tiesiat

Vuokramökille tulee päästä henkilöautolla pihaan saakka. Käytännössä tie voi olla Tiehallinnon, kunnan tai tieosuuskunnan hallinnoima.

Hailuodon kunnan alueella Tiehallinnon hallinnoimia ja Oulun tiepiirin hoitovastuulle kuuluvia teitä ovat Luovontie–Marjaniementie (maantie 816) Pölläntie (maantie 8162), Ulkokarvontie (paikallistie 8674) ja Sumpuntie (paikallistie 8675). Tiehallinto vastaa näiden teiden kunnosta ja ajettavuudesta.

Kunnan hoitovastuulle kuuluvat Keskikylän rakennuskaava-alueen tiet: Kaunakaupungintie, Sintantie, Ojakuja ja Metsäkuja. Lisäksi osa Pölläntien valaistuksesta on kunnan hoitovastuulla.

Kaikki muut tiet ovat yksityisteitä, joiden hoidosta vastaavat tiekunnat ja/tai tieosakkaat. Yksitysteiden lumen linkous organisoidaan toistaiseksi kunnan toimesta. Lumen linkoukset hoidetaan kuitenkin vain vakituksille asunnoille. Mökkiteiden lumenlinkouksista ja muusta kunnossapidosta on sovittava erikseen.

Paitsi auraukset, myös päivystyspalvelut on syytä sopia ja suunnitella, jottei tule käyttökatoja. Teknisten asioiden päivystyspuhelinnumerot on hyvä kirjata mökkikansioon. Puhelimessa on oltava ääniviesti siltä varalta että päivystäjää ei tavoiteta tai jos puhelu ohjataan toiseen numeroon.

## Turvallisuus

Vapaa-ajan turvallisuusasioista huolehtimiseen kuuluvat esimerkiksi palovaroittimet, alkusammutusvälineet ja käsiammuttimet. Mökkikansiossa on aina myös hyvä olla ohjeet häätötoimenpiteiden tekemiseen: ulkopaikkakuntalainen ei välttämättä osaa kertoa heti mökin sijaintia.

Paloturvallisuutta koskevissa asioissa kannattaa kääntyä alan asiantuntijan puoleen.



### Lisätietoja

Oulu-Koillismaan pelastuslaitos, Hailuodon paloasema

Osoite: Luovontie 176

Palopäivystäjä puhelin: 044-703 8731

Palotarkastaja puhelin: 044-703 8774

[www.hailuoto.fi/sivu/fi/kuntapalvelut/perus/tekninen/palo-%20ja%20pelastustoimi/](http://www.hailuoto.fi/sivu/fi/kuntapalvelut/perus/tekninen/palo-%20ja%20pelastustoimi/)

Murtovarkauksia ja ilkivaltaa ehkäiseviä järjestelmiä on markkinoilla useita. Perusasiana on rakentaa riittävät lukitusjärjestelmät ja niihin mahdollisesti liittyvät hälytysjärjestelmät. Viime vuosina ovat yleistyneet ulkona sijaitsevat riistakameratyyppiset valvontalaitteet, jotka ottavat kuvan tai liikkuvaa kuvaa tietyllä alueella liikkuvasta henkilöstä. Kiinteistön vartiointipalveluja tarjoavia yrityksiä on myös markkinoilla useita, niitä löytyy helposti verkosta hakukoneiden kautta.

## Siivous ja liinavaatteet

Siivous voi kuulua kiinteistönhuoltoyrittäjälle tai siivousalan yrittäjälle. Myös mökinomistaja itse voi mahdollisuuksien mukaan hoitaa siivousta. Yleinen siivous ja niin sanottu loppusiivous kuuluvat tyypillisesti käyttäjälle (huolehdi, että mökin varausehdoissa on tästä maininta sekä tarkempi kuvaus). Sen sijaan esimerkiksi varastot sekä tekniset ja lukitut tilat kuuluvat tyypillisesti kiinteistönhuollon piiriin. Piha-alueilla ja mökissä käyttäjä huolehtii omat roskansa jätteenkeräysastioihin, jotka on hyvä olla tyhjennettävissä pihapiirissä oleviin tyhjennysastioihin.

Liinavaatteita tulee olla riittävä määrä sen mukaan, paljonko kohteessa on vuodepaikkoja. Jos liinavaatteet vuokrataan mökin yhteydessä, tulee niissä olla selkeä hinnoittelu. Esimerkiksi 10–15 euroa/liinavaatesetti (kuva sisälty tarkemmin varausehdoissa). Vuokraaja voi myös tuoda liinavaatteet mukanaan. Jos liinavaatteiden vuokrakäyttö on laajaa, kannattaa harkita pesulapalvelujen ostamista ja ottaa pesulan hinta huomioon liinavaatevuokriin.



Suosittelu on parasta ja kustannustehokkainta markkinointia. Miellyttävä mökkeilykokemus tuo vuokralaisen takaisin ja saa tämän suosittelemaan mökkiä verkostoilleen.

## Markkinointia tarvitaan

Mökkien kysyntä ja tarjonta kohtaavat useimmiten verkossa: jos vuokraaminen on elinkeino tai säännöllistä, niin mökillä on hyvä olla www-sivut. Niiden kustannus riippuu siitä, hankkiiko oman julkaisujärjestelmän vai liittykö valmiiseen esim. kunnan, välityspalvelun tai matkailuyhdistyksen sivustoon. Verkkosivuilla kannattaa käyttää hakukoneoptimointia, jotta hakukoneet löytävät vuokrattavan loma-asunnon eri verkkosivuilta ja -palveluista. Verkon kautta myös kansainvälisten kohderyhmien saavuttaminen käy kustannustehokkaimmin.

Markkinointia tarvitaan. Markkinointikulut ovat yksilöllisiä riippuen siitä, paljonko yrittäjä itse voi tehdä ja paljonko hyödyntää matkailuyhdistyksen tai -yhtiön yhteismarkkinointia. Verkkosivujen kävijäseurannalla tai kampanjaesitteen latauseurannalla saa faktatietoa siitä, miten mainonta vaikuttaa. Viime kädessä tilaukset ovat todellinen mittari mainonnan onnistumisesta. Välillisiä tavoitteita voi olla tunnettuuden ja verkoston laajentaminen. Harkinnan ja budjetin mukaan voi toteuttaa printti- ja suoramainontaa alueellisesti. Kannattaa harkita tapauskohtaisesti myös yhteismarkkinointia yhteisillä messuilla, kampanjoissa ja tapahtumissa.

Suosittelu on parasta ja kustannustehokkainta markkinointia. Laatuun ja yksilöllisyyteen kannattaa panostaa – miellyttävä mökkeilykokemus tuo vuokralaisen takaisin ja saa tämän suosittelemaan mökkiä verkostoilleen. Yhteisöllisten verkkopalvelujen ja sosiaalisen median merkitys nousee koko ajan matkailusektorilla.

Hailuodossa sijaitsevan loma-asunnon voi ilmoittaa kuvien ja tietojen kera kunnan matkailusivustolle ([www.hailuototourism.fi](http://www.hailuototourism.fi)) ottamalla yhteyttä Hailuodon matkailuneuvontaan.

## Valokuvat ovat mökin käyntikortti

Laadukkaat ja todellisuutta vastaavat valokuvat ja videot ovat tärkeitä apuvälineitä mökin vuokrauksessa. Niitä voi sijoittaa verkkosivuille, välityspalveluihin, esitteisiin ja sosiaaliseen mediaan. Jos markkinointibudjetissa on varaa, kannattaa harkita ammattikuvaajan palveluja, myös videokuvaamisessa. Ostamalla täydet käyttöoikeudet (copyright) voi kuvia käyttää tarpeen mukaan eri käyttötarkoituksiin (verkko, printti, mainonta ja lehtijutut).

Perusesite on hyvä olla olemassa. Esitteitä voi painattaa tai tulostaa pieniä määriä edullisesti esimerkiksi digitaalipainoissa.

## Sosiaalisessa mediassa suositellaan

Sosiaalinen media, verkostoituminen verkossa ja yhteisöllinen markkinointi verkossa ovat toimivia ja edullisia tapoja levittää tietoa mökkikohteesta.

Tyrkyttäminen ei kuulu sosiaaliseen mediaan, vaan lähinnä suosittelu ja ajankohtaisista asioista kertominen. Jos mielenkiintoa ja aikaa riittää, blogi on noussut suosituksi tavaksi kertoa tarinoita, käydä keskustelua aiheista ja samalla edistää myyntiä. Jos uusi vuokramökki on tullut markkinoille, siitä voi ”vinkata” sopivasti verkostoon kuvan tai verkkosivulinkin kera, jotta ystävät innostuvat suosittelemaan kohdetta omille verkostoilleen.

Esimerkiksi Facebookiin voi perustaa oman sivuston yritykselle tai yhteisölle, ja sivun kautta voi hakea ystäviä, jotka suosittelevat sivua edelleen. Tieto kulkee nopeasti tuhansille potentiaalisille asiakkaille – ilmaiseksi. Suosittelevia yhteisöllisiä verkkopalveluja ovat muun muassa Facebook, LinkedIn, YouTube, Twitter, MySpace ja Google.

Myös erilaisten harrastusten, yhdistysten ja ryhmien käytössä on omia keskustelupalstoja ja sivustoja, joita kannattaa tutkia. Kaverin ja kollegan suositus on vahvaa ja tuloksekasta markkinointia.

## Sähköposti on kätevä markkinointikanava

Sähköposti on oikein käytettynä omatoimiselle markkinoijalle kustannustehokas työkalu. Järjestelmälisenssin voi ostaa, mutta markkinoilla on useita ilmaisia sähköpostijärjestelmiä, kuten Google Gmail. Hakukoneiden kautta löydät verkosta helposti ilmaisia tai edullisia sähköpostijärjestelmiä. Tarjoustaan kannattaa kysyä myös paikalliselta puhelinoperaattorilta. Samalla selviävät virusturva ja muut tietoturva-asiat.

Sähköpostilla voi hoitaa asiakasyhteydet, tilausvahvistukset, lähettää laskut, toimittaa varausehdot, muotoilla uutiskirjeet ja kiitoskirjeet. Asiakasyhteystietoja kannattaa kerätä ja hyödyntää markkinoinnissa.

Uutiskirje on tehokas tapa hoitaa markkinointia olemassa oleviin ja potentiaalisiin asiakkaisiin. Niiden avulla voi aktivoida asiakkaita ja ohjata heitä verkkosivuille. Liitteitä ei kannata lähettää markkinointiasioissa. Kampanjat, kyselyt, kiitoskirjeet ja ajankohtaiset uutiset ovat tyypillisiä tapoja lähestyä asiakkaita. Sähköposti on kätevä myös sopimuksia tehtäessä: molemmille osapuolille jää kirjallinen vahvistus sovitusta.

Sähköpostimarkkinoijan käsikirjan voi ladata ilmaiseksi osoitteesta: [www.sahkoposti-markkinointi.info/](http://www.sahkoposti-markkinointi.info/)

## Tapahtumamarkkinointi tuo tunnettuutta

Tapahtumamarkkinointi on joissakin tapauksissa toimiva tapa hakea uusia asiakkaita. Perinteiset messut voivat olla pienelle yrittäjälle kalliita vaihtoehtoja, mutta yhteismessuosastoille osallistuminen on tyypillinen tapa jakaa kustannuksia.

Oulun seudulla Pohjois-Pohjanmaan liitto on perinteisesti järjestänyt yhteisosaston Suomen Messujen Helsingin Messukeskuksessa järjestämille Matkamessuille.



Lisätietoja

Pohjois-Pohjanmaan liitto

[www.pohjois-pohjanmaa.fi/pohjois-pohjanmaan\\_liitto\\_/matkailun\\_alueorganisaatio](http://www.pohjois-pohjanmaa.fi/pohjois-pohjanmaan_liitto_/matkailun_alueorganisaatio)

Muita tapahtumia vuokraohteiden esittelyyn ovat paikalliset tapahtumat, kuten Hailuodon Siikamarkkinat.

Asiakas- ja sidosryhmätilaisuudet tuovat kohteelle lisää tunnettuutta. Varsinkin ryhmämatkamyyntissä yritykset ja yhteisöt etsivät uusia kohteita joissa järjestää koulutusta, virkistyspäiviä ja asiakastilaisuuksia. Vaikka mökin omistajalla ei olisikaan tarjota koulutustiloja, haluaa ryhmä tyypillisesti majoittua lähialueelle.

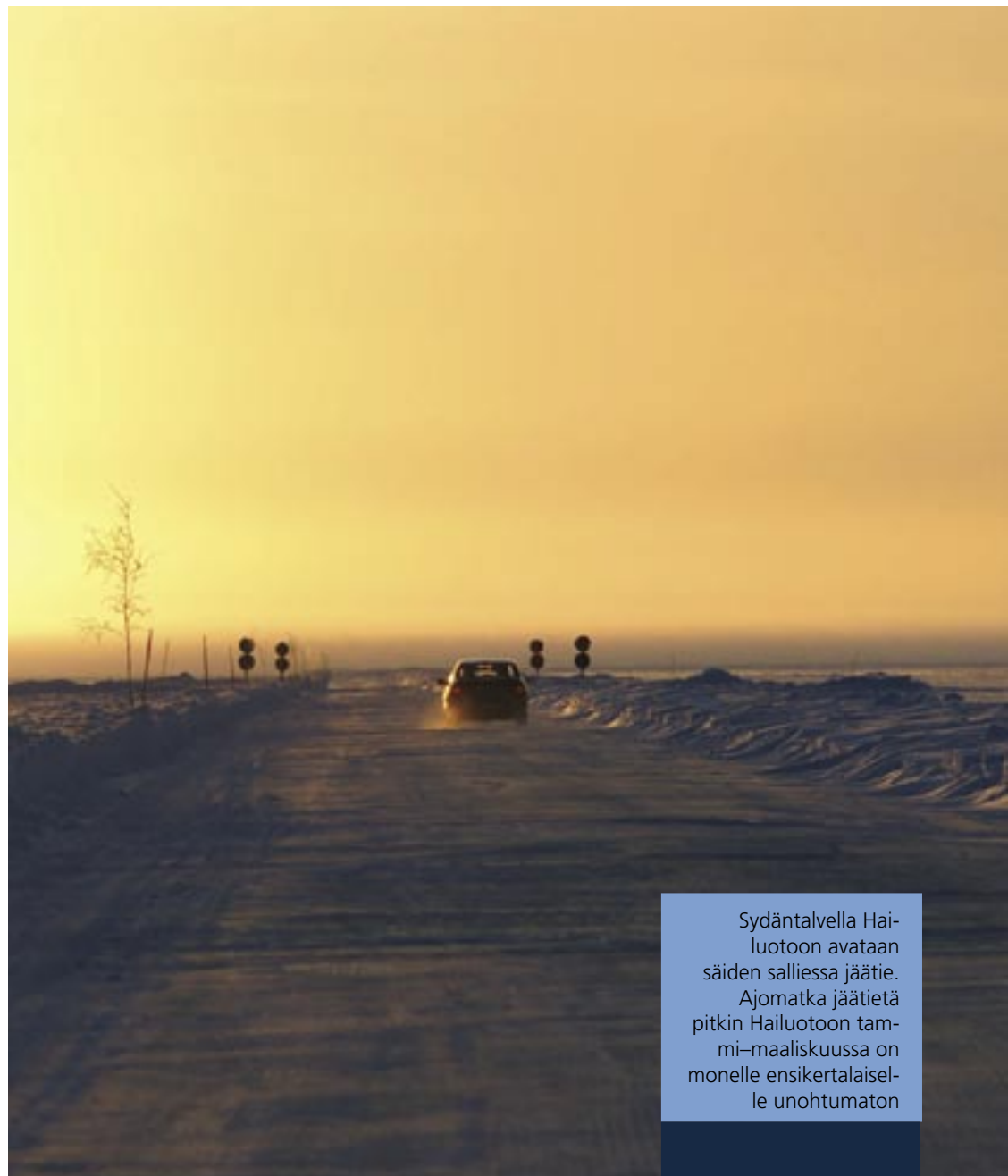
Pyytämällä alueen ryhmämatka- ja kokousjärjestäjiä tutustumaan kohteeseen (ja liittymään Facebook-ryhmään) pääsee verkostoitumaan ja kertomaan heille henkilökohtaisesti tarjottavista palveluista. Hailuodon kuntaan ja Oulun kaupungin matkailuun kannattaa välittää tietoa loma-asuntokohteesta mahdollisia ryhmien tutustumisia varten.

## Media janoaa tarinoita

Perinteistä printtimainontaa voi harkita budjetin mukaisesti. Tärkeää on löytää oman vuokraohteen kannalta oleelliset kohderyhmät. Yhteismainonta on pienelle yrittäjälle usein suhteessa edullista. Verkkomainonta (bannerit, hakusanamainonta) on mitattavaa, kansainvälistä ja nopeasti päivitettävissä.

Matkailumedia on kiinnostunut uusista kohteista ja paikalliset mediat uusista yrittäjistä ja tarinoista heidän takana. Hakukoneiden avulla verkosta löytyy toimitusten yhteystietoja. Toimittajia voi lähestyä joko pyytämällä tutustumaan tai lähettämällä tiedotteen mielenkiintoisesta näkökulmasta. Ohjeita tiedotteen tekoon on useita, esimerkiksi STT:n ohjeet löytyvät osoitteesta: [www.sttinfo.fi/send-pressrelease/faq.do?type=FAQ#4](http://www.sttinfo.fi/send-pressrelease/faq.do?type=FAQ#4).

Usein on edullisempaa ostaa viestintäpalvelut ammattilaiselta kuin tehdä itse. Pieni investointi ammattilaisen palveluihin maksaa itsensä takaisin nopeasti markkinoinnin ja viestinnän laadulla sekä viime kädessä myynnin määrällä.



Sydäntalvella Hailuotoon avataan säiden salliessa jäätie. Ajomatka jäätietä pitkin Hailuotoon tammimaaliskuussa on monelle ensikertalaiselle unohtumaton

## Vuokrausruljanssi välittäjälle?

Vuokraamisen vaiva ei useinkaan houkuttele mökinomistajaa, vaikka omaa käyttöä mökille ei olisikaan. Mökin voi myös antaa välitykseen luotettavan ja tunnetun yhteistyökumppanin kautta. Ammattivälittäjillä on jo olemassa toimivat markkinointikanavat sekä verkkopalvelut, josta asiakkaiden on helppo vertailla kohteita ja hintoja. Välittäjä tai välittäjän yhteistyökumppani voi sovittaessa huolehtia myös mökin huollosta, ylläpidosta, liinavaatteista ja varustuksesta sekä siitä, että mökki on luvatussa kunnossa asiakkaiden saapuessa.

Välityspalkkio vaihtelee yleensä 10–30 % vuokrasta. Jos matkailualan yhteistyökumppani tai agentti välittää asiakkaitaan tai ryhmän toiselle yrittäjälle, maksetaan tyypillisesti kymmenen prosenttia välittäjälle.

## Järjestelmä helpottaa asiakkuudenhallintaa

Asiakkaiden tietojen hallinta onnistuu ruutuvihkon avulla, mutta markkinoilla on myös useita edullisia asiakkuudenhallintajärjestelmiä (CRM=Customer Relationship Management). Tyypillisesti asiakkuudenhallinnan voi ostaa palveluna (SaaS=Software as Service), eli tilaaja maksaa sovitusta palvelusta ja toiminnallisuuksista aloitus- ja kuukausihinnan, eikä erillisiä asennuksia omalle tietokoneelle tarvita.

Sähköinen asiakkuudenhallinta helpottaa käytännön myynti- ja markkinointityötä: järjestelmään tallentuvat asiakashistoria, yhteystiedot, tarjous- ja myyntitiedot, kampanjat ja muut kaupankäynnin kannalta oleelliset tiedot. CRM:n kalenteria voi myös käyttää mökin varausjärjestelmänä.

## Ei oppi ojaan kaada

Matkailualan koulutusta ja kursseja on tarjolla varsin hyvin. Seminaarit ja alan muut tapahtumat kertovat ajankohtaisista treندهistä ja ideoista.

Opintomatkat muihin vastaaviin lomakohteisiin avartavat ja tuovat uusia ideoita. Parhaita käytäntöjä voi soveltaa omaan kohteeseen omaa persoonaa ja palvelukonseptiä hyödyntäen. Tarinat kiinnostavat ihmisiä ja jokaisella matkailukohteella on oma tarinansa, joka kumpuaa alueen historiasta ja henkilöistä.

## Mökkikirja on tarpeellinen tietopaketti

Mökkikirja kuuluu vuokrattavan loma-asunnon peruspalveluihin. Kansioon on helppo tuostaa ja kerätä aina ajan tasalla olevat palvelut. Muut alueen palvelujen tuottajat antavat mielellään esitteitä kansioosi.

Kansioon kannattaa kerätä sellaista tietoa, jota asiakas voi tarvita

- Huoltohenkilön ja/tai omistajan yhteystiedot
- Alueen retkeilykartta ja muut kartat (kartta voi olla myös sopivassa paikassa seinällä valmiina)
- Talon tai alueen pohjapiirustus (jos esimerkiksi useita rakennuksia, rantasauna, erilliset kokoustilat)
- Hälytysnumerot ja turvallisuusohjeet
- Palvelunumerot: esimerkiksi siivous-, liinavaatehuolto-, ohjelma-, catering- ja taksipalvelut
- Alueen palvelut ja tapahtumat, ajo-ohjeet
- Mökin varusteluettelo
- Koneiden ja laitteiden käyttöohjeet
- Datayhteyksien kuvaus ja käyttö, esimerkiksi langaton lähiverkko tai mobiililaajakaistan tai 3G-verkon kuuluvuus
- Metsästys- ja kalastusluvut
- Tupakointiohjeet ja -paikat piha-alueella
- Kotieläinten pito-ohjeet, esimerkiksi tieto siitä mihin voi piha-alueella kytkeä koirat
- Jätteiden lajitteluohjeet (jos lajittelu mahdollista)
- Loppusiivousohjeet



Alueen retkeilykartta on hyvä löytyä mökkikirjasta.

## Varausehdot varmistavat pelisäännöt

Vuokrattavan loma-asunnon varausehdot toimitetaan asiakkaalle kirjallisena. Markkinoilla olevien palveluntarjoajien varausehdot ovat pääpiirteittäin samantyyppisiä, niihin kannattaa tutustua ja muokata niiden pohjalta itselle parhaiten sopivat.

Ennakkomaksukäytännöt vaihtelevat. Viime hetken (esimerkiksi alle 21 vuorokautta loman alkamisesta) peruutus aiheuttaa helposti sen, että mökille ei enää ehdi saada uutta vuokralaista. Tällöin pitää varmistaa, että viime hetken peruuttaja korvaa menetetyn vuokran osin tai kokonaan riippuen siitä, mitä vuokrausehdoissa on sovittu. Esimerkkinä Lomarengas Oy ja FinFun Oy:n varausehdot, jotka löytyvät verkkosivuilta osoitteesta: <http://infoweb.lomarengas.fi/Suomeksi/Varausehdot>



- Faktaa Hailuodosta
- Kunnan pinta-ala 1082 km<sup>2</sup> (maapinta-ala noin 200 km<sup>2</sup>)
  - Asukasluku 1019 (1.12.2010)
    - Loma-asuntoja 650 kpl
    - Etäisyys Ouluun 50km
  - Saaren läpi kulkevan tien pituus 30 km

## Vuokrattavan vapaa-ajan asunnon rakentaminen Hailuodossa

Hailuodon kuntaan tulee vuosittain parisataa kyselyä vapaa-ajan asunnon, omakotitalon tai muun rakennuksen rakentamisesta. Vuonna 2010 myönnettiin seitsemän rakennuslupaa uudelle omakotitalolle, viisi vapaa-ajan asuinrakennukselle tai saunalle sekä yhdeksän talusrakennuksille. Kunnan tontteja tai rakennuspaikkoja on myyty tasaisesti.

Kun hankkii maata rakentamista varten tai käynnistää vuokrattavan loma-asunnon rakennushankkeen, kannattaa ensimmäiseksi ottaa yhteyttä Hailuodon tekniseen toimeen, joka vastaa muun muassa rakennusvalvonnasta ja maankäytön ja kaavoituksen suunnittelusta.

## Kaikenlaiseen rakentamiseen tarvitaan jonkinlainen rakennuslupa

Rakennuslupa tulee hakea hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista. Käsittelyaikaan vaikuttaa käsittelyssä olevien lupahakemusten lukumäärä. Lisäksi lupapäätökseen liittyy kahden viikon valitusaika, jonka aikana rakentamista ei voi vielä aloittaa. Hakemus toimitetaan tekniseen toimistoon. Rakennusluvan ratkaisee rakennustarkastaja.

Jotta rakentaja tietäisi, minkälaisen luvan hän hankkeeseensa tarvitsee, hänen on syytä ottaa yhteyttä mahdollisimman aikaisessa vaiheessa rakennusvalvontaan, jossa rakennustarkastaja kertoo lupamenettelyistä.

Osa Hailuodon maa- metsä-, ja vesialueista kuuluu suojeltuun Natura 2000-verkostoon. Rakennusten ja teiden rakentaminen Natura-alueelle kiellettyä.

Suunnitelmien on oltava ammattitaitoisen suunnittelijan laatimat. Rakennuslupahakemus on täytettävä huolellisesti kaikilta osin ja allekirjoitettava. Hailuodon tekniset toimen verkkosivuilta löytyy lomake, jossa on mainittu rakennuslupahakemuksen liitteet.



Lisätietoja

Hailuodon kunnan tekninen toimi

Osoite: Luovontie 176

[www.hailuoto.fi/sivu/fi/kuntapalvelut/perus/tekninen/](http://www.hailuoto.fi/sivu/fi/kuntapalvelut/perus/tekninen/)

## Verotus ja yrityksen perustaminen

Loma-asunnon vuokraustoimintaa koskevat samat verot kuin muutakin tulonhankkimis- ja yritystoimintaa. Tuloista maksetaan aina tulovero, oli kyseessä sitten yksityinen vuokranantaja tai yritys (esimerkiksi henkilö- tai osakeyhtiö).

Majoitustoiminnan olennainen piirre on se, että tilan luovutus tapahtuu tilapäistä asuintarkoitusta varten. Pysyvään asumistarkoitukseen tapahtuva vuokraus on verotonta kiinteistön luovutusta.

Ratkaistaessa sitä, milloin kysymyksessä on arvonlisäverolaissa tarkoitettu majoitustoiminta, on Verohallituksen ohjeistuksen mukaan otettava huomioon toiminnan luonne, sen laajuus sekä asumisaika. Loma-asuntojen vuokrauksen voidaan katsoa täyttävän arvonlisäverollisen majoitustoiminnan tunnusmerkistön silloin, jos verovelvollisella on lyhytaikaisessa vuokrauskäytössä jatkuvasti vähintään kaksi loma-asuntoa.

Arvonlisäverotuksessa pidetään toimintaa vähäisenä silloin, kun liikevaihto kalenterivuodelta on alle 8 500 euroa. Tällöin elinkeinonharjoittajan ei tarvitse ilmoittautua arvonlisäverovelvolliseksi. Majoitustilan luovuttamiseen sovelletaan 9 prosentin arvonlisäverokantaa

Mökin pääsääntöisestä käyttötarkoituksesta riippuen kannattaa myös selvittää, missä määrin mökin kunnostustöihin voi soveltaa kotitalousvähennystä. Vastaavasti kannattaa pitää kirjaa myös kaikista kuluista ja hankinnoista verovähennyskelpoisia tulonhankkimiskuluja silmällä pitäen.

Yrityksen perustamiseen ja kehittämiseen saa apua muun muassa BusinessOulun Uusyrityskeskuksesta, joka tekee yhteistyötä Hailuodon kunnan kanssa. Työ- ja elinkeinotoimisto myöntää uusille yrittäjille harkinnanvaraista starttirahaa.



Lisätietoja

[www.vero.fi](http://www.vero.fi)

Oulun seudun uusyrityskeskus

Alvi Niemelä, toimitusjohtaja

Puhelin: 040 5546712, [alvi.niemela@uusyrityskeskus.fi](mailto:alvi.niemela@uusyrityskeskus.fi)

BusinessOulu

Osoite: Elektroniikkatie 5

<http://www.businessoulu.com/fi/palvelut/kaynnistymispalvelut.html>

Yrityksen perustamisopas:

[www.oulu.ouka.fi/ouluseutu/yrityspalvelut/perustamisopas](http://www.oulu.ouka.fi/ouluseutu/yrityspalvelut/perustamisopas)

## Ota selvää rahoitus- ja tukimahdollisuuksista

Kuntien Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset tukevat pienten ja keskisuurten yritysten perustamista, kasvua ja kehittymistä tarjoamalla neuvonta-, koulutus- ja kehittämispalveluja sekä rahoitusta. Hailuoto kuuluu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen alaisuuteen.

### Nouseva Rannikkoseutu ry myöntää avustuksia

”Norsu” on maaseudun kehittämisyhdistys, joka toteuttaa manner-Suomen maaseudun kehittämisohjelmaa 2007–2013 ja Suomen elinkeinokalatalouden ohjelmaa 2007–2013 LEADER-periaattein. Norsu toteuttaa ohjelmia myöntämällä hanketukea ja yritystukea. Lisäksi toimintaryhmä kouluttaa, tiedottaa, aktivoi ja auttaa avustuksen hakijoita hankkeiden suunnittelu-, toteutus- ja lopetusvaiheessa. Hankkeen henkilökunta avustaa hankkeen suunnittelussa sekä lomakkeiden täyttämässä.

LEADER toimialueeseen kuuluu 9 kuntaa. Ouluseudun kunnista mukana ovat Hailuoto, Liminka, Lumijoki ja Tyrnävä.

### LEADER-avustusta voi hakea

- Investointeihin, esimerkiksi pienimuotoiset yritysinvestoinnit, rakentaminen, koneiden ja laitteiden hankinta sekä yleisiin kehittämishankkeisiin sisältyvät investoinnit
- Kehittämiseen, esimerkiksi uudet yhteistyömuodot, pk-yritysten kehittäminen, paikalliskulttuuria hyödyntävä kehittäminen, ympäristön kehittäminen, kylien kehittäminen
- Koulutukseen esimerkiksi ammattitaidon täydennyskoulutus, yrittäjyyskoulutus, projektityökoulutus.

Hakijoina ja hanketoteuttajina voivat olla yhteisöt, yritykset ja alueen asukkaat. Avustusta haetaan Nouseva Rannikkoseutu ry:ltä. Hakuaika on jatkuva.

Investointitukea voi hakea:

- Uusien rakennusten rakentamiseen ja vanhojen korjaamiseen, laajentamiseen ja muuttamiseen yritystoimintaan soveltuvaksi
- Koneiden ja laitteiden hankintaan

Tuki haetaan ennakkoon ja maksetaan takautuvasti. Hanketta ei saa aloittaa ennen kuin hakemus on jätetty vireille. Yleensä odotetaan rahoituspäätöstä ensin. Hankkeen toteutusaika voi olla 3–5 vuotta. Tukea saanutta kohdetta, esimerkiksi kiinteistöä, ei saa myydä ennen kuin viiden vuoden päästä viimeisestä tuen määrästä/maksusta.

Kehittämistukea voidaan myöntää yritykselle sellaiseen asiantuntija-apuun tai koulutukseen, joka hankitaan yrityksen ulkopuolelta ja jonka avulla yritys voi suunnitella toimintansa tehostamista, laajentamista tai uudelleen suuntaamista, etsiä uusia markkinoita, parantaa tuotteiden laatua, kehittää uusia tuotteita tai muuten parantaa liiketoimintaansa. Tuen myöntämisen edellytyksenä on, että toimenpide on yrityksen tavanomaiseen liiketoimintaan nähden poikkeuksellinen laadultaan ja määrältään tai kyseessä on yritystoiminnan aloittamisen tai merkittävän laajentamisen edellytyksiä koskeva selvitys.

### Kehittämishanketuella voidaan tukea:

- uusien tuotteiden ja palvelujen sekä tuotantomenetelmien kehittämistä ja käyttöönottoa
- innovaatioiden ja tutkimustulosten kaupallistamista
- tutkimus- ja tuotekehitystoiminnan edistämistä
- yritysten verkostoitumista
- yrityksen toiminnan kannalta olennaista liiketoimintaosaamisen lisäämistä.

Yritysryhmähanketuella voidaan edistää uusien tuotteiden ja palvelujen sekä tuotantomenetelmien kehittämistä ja käyttöönottoa; innovaatioiden ja tutkimustulosten kaupallistamista, yritysten verkostoitumista sekä yrityksen toiminnan kannalta olennaista liiketoimintaosaamisen lisäämistä

Yrityksen käynnistystukea voidaan myöntää yrityksen tavanomaista, säännöllistä liiketoimintaa varten vähintään 25 viikkotyötuntia käsittävään, jatkuvaksi tarkoitettuun työsuhteeseen (ei kausityöntekijöiden palkkaamiseen). Lyhin tuettava palkkausjakso on 6 kuukautta

Tukikelpoisia työntekijän palkkakustannuksia ovat kohtuulliset, ennakonpidätyksen alaiset, rahana suoritettavat palkkakustannukset ja enintään verotusarvon määrään asti sellaiset kohtuulliset luontaisedut, joista yritykselle aiheutuu säännöllisiä työntekijän palkkaan kohdennettavia menoja. Käynnistystukea voidaan myöntää yritykselle, jonka työntekijöiden määrä yrittäjää lukuun ottamatta ei ole ylittänyt puolta henkilötyövuotta hakemisajankohdan tilikauden eikä hakemista edeltävän tilikauden aikana.

Maatalousyritykselle voidaan myöntää käynnistysavustusta vain, mikäli se laajentaa toimintaansa maatalouden ulkopuolelle. Käynnistystukea ei siis myönnetä maataloustyöhön. Käynnistystukea ei myönnetä elintarvikkeiden ensiasteen jalostukseen, energian tuotantoon tarvittavien jalosteiden tuotantoon eikä puunjalostukseen.

Kun suunnittelet hanketta, ole ensin yhteydessä Nouseva Rannikkoseutu ry:n toimistoon, josta saa rahoitus- ja maksatusneuvontaa. Samalla selviää, hankkeen laajuudesta riippuen, tehdäänkö hakemus Norsuun vai suoraan ELY-keskukseen.



#### Lisätietoja

Nouseva Rannikkoseutu Ry, Ruukinkuja 2, Ruukki

Toiminnanjohtaja Soila Haapsaari

Puhelin: 040 5629 164, soila.haapsaari@nousevarannikkoseutu.fi

Hankevalmistelija Liisa Hiltunen

Puhelin: (08) 270 000, liisa.hiltunen@nousevarannikkoseutu.fi,

norsu@nousevarannikkoseutu.fi

Toteutettuja hankkeita: [www.nousevarannikkoseutu.fi/maaseudun\\_kehittaminen/hankerekisteri/](http://www.nousevarannikkoseutu.fi/maaseudun_kehittaminen/hankerekisteri/)

#### Finnvera lainaa ja takaa

Yrityksen kasvu edellyttää usein investointeja, joiden rahoittamiseksi voidaan hakea Finnveran lainoja ja takauksia. Investoinnit voivat kohdistua muun muassa tuotantovälineisiin, laitteisiin tai toimitiloihin.

Vuokramökkiyrittäjän rakennusinvestointiin voi hakea lainaa ja/tai takausta (miehellään päätoiminen mökkiyrittäjä). Yrityksellä pitää olla y-tunnus. Hakija voi olla myös henkilöyhtiö (toiminimi). Mahdollisia rahoitusmuotoja ovat laina ja takaus, jotka molemmat voivat olla samassa hankkeessa.

Pienhankkeessa Finnvera voi olla ainoa rahoittaja, jos pääomaa tarvitaan alle 35 00 euroa. Jos hanke on suurempi, muita rahoittajia suositellaan olevan mukana. Tällöin Finnvera on tyypillisesti täydentävä rahoittaja. Business Oulun uusyrityskeskus auttaa laskelmissa, arvioinnissa ja antaa lausunnon Finnveralle, johon tehdään hakemus

Hakemukset ja ohjeet verkosta: [www.finnvera.fi/fin/Kehittaaminen-ja-kasvu/Loeydaeratkaisuja-kasvun-rahoitustarpeisiin/Investoinnit#pop72](http://www.finnvera.fi/fin/Kehittaaminen-ja-kasvu/Loeydaeratkaisuja-kasvun-rahoitustarpeisiin/Investoinnit#pop72)

Sähköinen asiointi: <https://online.finnvera.fi/login.jsf>



#### Lisätietoja

Finnvera

Valtakunnallinen vaihdenumero 020 460 11

Sähköpostiosoitteet muotoa: etunimi.sukunimi@finnvera.fi



#### Hailuodossa tapahtuu:

Maaliskuu

- Hälli-päivät

Elokuu

- Teatterifestivaali

- Oulunsalo soi -musiikkijuhlat

- Kotiseutupäivät

- Majakkapäivät

Lokakuu

- Siikamarkkinat

## Mukavaa mökkeilyä Hailuodossa -hanke

Hailuodon kunta toteutti yhdessä eri toimijoiden kanssa Mukavaa Mökkeilyä Hailuodossa -hankkeen (1.7.2010–4.3.2011), jonka edisti osaltaan Hailuodon matkailua.

Hankkeen organisoinnista vastasi Hailuodon kunta ja rahoittajia olivat Nouseva Rannikoseutu ry, Hailuodon kunta ja Hailuodon jakokunta. Hankkeen projektipäällikkönä toimi tämän oppaan kirjoittaja, hailuotolainen Heikki Sipola.

Mukavaa Mökkeilyä Hailuodossa -hankkeella edistettiin erityisesti uuden ja tasokkaan vuokramökkirakentamisen suunnittelua ja käynnistämistä sekä matkailupalvelujen vahvistamista. Hankkeen konsulttoimien uudisrakennuskohteiden tulevat investoinnit lähivuosille arvioitiin olevan noin 1,5 miljoonaa euroa. Hankkeen alussa arvioitiin Hailuodossa olevan noin 350 vuodepaikkaa. Määrän arvioidaan lisääntyvän lähivuosina noin 500 vuodepaikkaan, riippuen montako uudisrakennushanketta käynnistyy.

Tämä opas syntyi koosteena hankkeen keskeisistä, käytännönläheisistä asioista joista aloittava tai toimiva loma-asunnon vuokraaja tarvitsee tietoa. Mainittujen lähteiden lisäksi tärkeitä informaatiokanavia olivat haastattelut ja keskustelut kuntalaisten, maanomistajien, loma-asunnon omistajien, yrittäjien, sidosryhmien ja toimijoiden kanssa. Hankkeen varsinainen loppuraportti löytyy Hailuodon kunnasta.

Opas on ladattavissa maksutta Hailuodon kunnan verkkosivuilta, [http://www.hailuoto.fi/sivu/fi/kuntainfo/suunnitelmat/mokkihanke\\_2010/](http://www.hailuoto.fi/sivu/fi/kuntainfo/suunnitelmat/mokkihanke_2010/). Oppaan verkkoversiota päivitetään tarvittaessa tietojen muuttuessa.

Tämän oppaan tiedot on kerätty hankkeen aikana 1.7.2010–4.3.2011. Tarkista ajantasainen tieto lähteestä tai viranomaiselta.

## Lisätietoja, lähteitä ja linkkejä

**Hailuodon matkailu:**  
[www.hailuototourism.fi](http://www.hailuototourism.fi)

**Tietoa palveluja tuottavista yrityksistä**  
(muun muassa markkinointi-, välitys- ja mökkitalkaripalveluja) Hailuodon kunnan verkkosivuilta: [www.hailuoto.fi/sivu/fi/yritystajyys/yritysluettelo/](http://www.hailuoto.fi/sivu/fi/yritystajyys/yritysluettelo/)

**Majoitusvaihtoehtoja Hailuodossa:**  
[www.hailuototourism.fi/sivu/fi/matkailu/majoitus](http://www.hailuototourism.fi/sivu/fi/matkailu/majoitus)

**Hailuodon lautta-aikataulut:**  
[www.finferries.fi/fi/lauttaliikenne/lautta-paikat.html?id=41#lautta-aikataulut](http://www.finferries.fi/fi/lauttaliikenne/lautta-paikat.html?id=41#lautta-aikataulut)

**Mukavaa Mökkeilyä Hailuodossa -hankkeen verkkosivut:**  
[www.hailuoto.fi/sivu/fi/kuntainfo/suunnitelmat/mokkihanke\\_2010/](http://www.hailuoto.fi/sivu/fi/kuntainfo/suunnitelmat/mokkihanke_2010/)

**Rakentaminen Hailuodossa:**  
Rakennusjärjestyksessä annetaan ohjeita ja määräyksiä rakentamisesta Hailuodon kunnassa. [www.hailuoto.fi/tiedostot/Asiakirjat/Rakennusjarjestys.pdf](http://www.hailuoto.fi/tiedostot/Asiakirjat/Rakennusjarjestys.pdf)

Rakennusvalvonnan lomakkeet, kuten rakennuslupahakemus:  
[www.hailuoto.fi/sivu/fi/kuntapalvelut/perus/tekninen/rakennusvalvonta/lomakkeet/](http://www.hailuoto.fi/sivu/fi/kuntapalvelut/perus/tekninen/rakennusvalvonta/lomakkeet/)

Kaavat, tonttipörssi, vesihuolto, käyttösuunnitelmat, tienimistö: [www.infokartta.fi/hailuoto](http://www.infokartta.fi/hailuoto)

Oulun seudun yleiskaava:  
[www.ouka.fi/yleiskaavoitus/yk2020/](http://www.ouka.fi/yleiskaavoitus/yk2020/)

**Hailuodon kunnan matkailumarkkinoinnin yhteistyökumppaneita:**  
Oulun Matkailumarkkinointi Oy: [www.ouluon.fi/etusivu/](http://www.ouluon.fi/etusivu/)

**Lisätietoja Oulun seudun matkailusta:**  
Matkailusivut: [www.oulutourism.fi](http://www.oulutourism.fi)  
Tapahtumakalenteri: [www.ouka.fi/kalenteri](http://www.ouka.fi/kalenteri)  
Congress Oulu: [www.congressoulu.fi](http://www.congressoulu.fi)

**Yleistä rakentamisesta:**  
Ilmaisia ohjelmistoja rakennuksen kustannuslaskentaan:  
Rakentaja.fi: [www.rakentaja.fi/index.asp?s=otsikkosivut/TM\\_1163\\_kustannusarviot.htm](http://www.rakentaja.fi/index.asp?s=otsikkosivut/TM_1163_kustannusarviot.htm)  
Talopeli: [www.talopeli.fi/index.php](http://www.talopeli.fi/index.php)  
RT-kortisto: [www.rakennustieto.fi/index/tuotteet.html](http://www.rakennustieto.fi/index/tuotteet.html)

**Rakentamiseen ja matkailuun liittyviä medioita:**  
Meidän mökki (a-lehdet): [www.meidanmokki.fi/](http://www.meidanmokki.fi/)  
Suomela: [www.suomela.fi](http://www.suomela.fi)  
Kotitieto (Fonecta): [www.kotitieto.fi](http://www.kotitieto.fi)  
Maaseutu&matkailulehti: [www.maaseutu-politiikka.fi/matkailu](http://www.maaseutu-politiikka.fi/matkailu)  
Matkalehti: [www.matkalehti.fi](http://www.matkalehti.fi)  
[www.rantapallo.fi](http://www.rantapallo.fi)

### **Mökkien välityspalveluja:**

[www.nettimokki.com](http://www.nettimokki.com)  
[www.tori.fi](http://www.tori.fi)  
[www.mokkiloma.net](http://www.mokkiloma.net)  
[www.lomarengas.fi](http://www.lomarengas.fi)  
[www.villipohjola.fi](http://www.villipohjola.fi)  
[www.booking.com](http://www.booking.com)  
[www.lomaovi.fi](http://www.lomaovi.fi)

### **Mökkiyrittämiseen liittyviä lakeja ja säädöksiä:**

Kuluttajansuojalaki: [www.kuluttajavirasto.fi](http://www.kuluttajavirasto.fi)  
Elinkeinolaki, asetus majoitus- ja ravitsemusliikkeistä, jätehuoltolaki ja -asetus:  
[www.edilex.fi](http://www.edilex.fi)  
Rakennuslainsäädäntö ja sisäasianministeriön Rakentamismääräyskokoelma:  
[www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi)  
Maa- ja metsätalousministeriön ohjeet ja muut rahoitukseen liittyvät ohjeet:  
[www.mmm.fi](http://www.mmm.fi)  
Verolait: [www.vero.fi](http://www.vero.fi)

### **Kirjallisuutta, oppaita ja artikkeleja**

Alasuutari Pertti ja Maarit: Mökkihulluus. Vapaa-ajan asumisen taika ja taito. Lapland University Press / Lapin yliopistokustannus 2010.

Mihin mökin viehätyks perustuu? Mikä saa sadattuhannet suomalaiset ajamaan pitkiäkin matkoja mökilleen joka viikonloppu?  
[http://granum.uta.fi/granum/kirjanTiedot.php?tuote\\_id=20709](http://granum.uta.fi/granum/kirjanTiedot.php?tuote_id=20709)

Mökkivuokraus. Mökinomistajan ohjekirja  
<http://tourism.porvoo.fi/easydata/customers/porvoonmatkailu/files/pdf/mokkikirja.pdf>

Rakentajan tietokirjat  
Mökin korjaamiseen ja muuhun asunnon remontointiin liittyviä kirjoja  
[www.tietokirjat.com/kirjat.php?kat=15](http://www.tietokirjat.com/kirjat.php?kat=15)

Ekologisen lomarakentajan ABC  
[www.laatumaa.com/binary.aspx?Section=12&Item=285](http://www.laatumaa.com/binary.aspx?Section=12&Item=285)  
Sähköpostimarkkinointi käsikirja:  
[www.sahkopostimarkkinointi.info](http://www.sahkopostimarkkinointi.info)

Vapaa-ajan matkailu kasvaa: Tilastokeskus 2.7.2010: [www.stat.fi/til/smat/2009/smat\\_2009\\_2010-07-02\\_tie\\_001\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/smat/2009/smat_2009_2010-07-02_tie_001_fi.html)

Matkailun edistämiskeskuksen MEK Finland majoitustilasto:  
[www.mek.fi/W5/mekfi/index.nsf/%28Pages%29/Alueittain\\_ja\\_kunnittain](http://www.mek.fi/W5/mekfi/index.nsf/%28Pages%29/Alueittain_ja_kunnittain)

Tilastokeskus ja Saaristoasioiden neuvottelukunta, Kesämökkibarometri 2009:  
[www.tem.fi/files/22175/Mokkibaro08\\_raportti.pdf](http://www.tem.fi/files/22175/Mokkibaro08_raportti.pdf)  
[www.tem.fi/files/22219/Mokkibarometrin\\_Power\\_Point-esitys.pdf](http://www.tem.fi/files/22219/Mokkibarometrin_Power_Point-esitys.pdf)

Oppaassa käytetyt kuvat ovat Hailuodon kunnan kuva-arkiistoista.



Euroopan maaseudun  
kehittämisen maatalousrahasto:  
Eurooppa investoi maaseutualueisiin

