

Kiinteistökaupan esisopimuksen muuttaminen ja voimassaolon jatkaminen (Versso Island Development Oy)

Khall 15.02.2021 § 29

Valmistelija

Hallintojohtaja Tommi Koskinen, p. 046 922 8207

Kunnanhallitus on 9.4.2018 § 78 päättänyt hyväksyä kiinteistökaupan esisopimuksen jatkamisen Versso Island Development Oy:n kanssa 11.4.2021 asti. Sopimus on umpeutumassa ja sen jatkosta on näin ollen päätettävä.

Hanketta koskevat neuvottelut ja rahoittajien haku ovat edelleen käynnissä. Kuluneen vuoden ajalta voidaan todeta, että koronapandemia on vaikuttanut matkailuinvestointien toteuttamiseen ja rahoitukseen merkittävästi. Hanketta valmistelevalta Rabih Hage Ltd:n kanssa on käyty vuoden mittaan neuvotteluja, joissa käytyjä keskusteluja on esitelty kunnanhallitukselle. Hankkeen kehittäjä on esittänyt, että esisopimuksen mukaiseen maksuaikatauluun tehtäisiin maksuaikaa koskeva muutos siten, että 40 % kauppahinnasta maksetaan kaupantekohetkellä ja loput kauppahinnasta viiden vuoden kuluessa kaupantekohetkestä. Järjestelyn laillisuuden tarkasteluun ja esimerkiksi valtiontukisäännösten tulkintaan on saatu lainopillista apua. Järjestely on toteutettavissa laillisesti liitteessä esitetyn maksuehdon mukaisesti. Kiinteistön omistusoikeus siirtyy ostajalle vasta kun kauppahinta on maksettu kokonaisuudessaan. Maksuaikatauluun sidotun kauppahinnan osalta peritään vuosikorkoa sopimuksen mukaisesti.

Kunnan kannalta maksuaikataulun muutos ei ole nykytilanteessa erityisen vahingollista, mikäli sillä voidaan edesauttaa hankkeen toteutumista. Keskeistä on sopimuksen toteuttamiseen sidotun kunnallistekniikan investoinnin kustannuksen kattaminen vähintään pääosin kaupasta heti saadulla 40 %:n osuudella. Kunnan rahoitusasema on verrattain vakaa ja korkotaso alhainen, joten asiaan liittyvä taloudellinen riski ei ole arviolta erityisen merkittävä. Myyntitulon jaksottuminen useammalle vuodelle voi itse asiassa olla kunnan kannalta jopa jossain määrin edullinen ratkaisu.

Liite valmistuu esityslistan lähettämisen jälkeen. Se lähetetään kunnanhallitukselle heti valmistumisen jälkeen.

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä esisopimuksen muutokset ja jatkamisen 21.6.2022 asti liitteen mukaisesti.

Päätös

Asian käsittelyn aikana kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti Raul Lehdon Kari Huovilan kannattamana tekemän ehdotuksen asian palauttamisesta lisäselvityksiä varten.

Kunnanhallitus päätti palauttaa asian lisäselvityksiä varten.

Toni Vanhala poistui esteellisenä kokouksesta asian käsittelyn ajaksi (hallintolaki 28.1 § kohta 4).

Khall 08.03.2021 § 41
96/10.00.02.00/2021

Valmistelija

Hallintojohtaja Tommi Koskinen, p. 046 922 8207

Kunnanhallitus palautti asian lisäselvityksiä varten 15.2. § 29. Liitteeseen on tehty selventäviä, mutta ei varsinaisesti sisällöllisiä muutoksia, jotka on korostettu liitteeseen keltaisella värillä.

Kymen Veden toimitusjohtaja Jani Väkevä on kutsuttu kokoukseen esittelemään kunnanhallitukselle Munapirtin vesihuollon rakentamisen suunnitelmaa ja kustannusarviota. Kustannusarvio on noin 2 000 000 euroa.

Tekniikkalautakunta on 23.8.2016 § 59 hyväksynyt vesihuollon rakentamisen seuraavien reunaehtojen mukaisesti:

Edellytykset ja reunaehdot hankkeen toteutukselle

- Vesihuollon rakentamishanke etenee vain, mikäli Verssön alueen matkailuhanke etenee siten, että on olemassa toimija/maanomistaja, joka sitoutuu KyVe:n liittymismaksun suuruisen ennakkomaksun maksamiseen.
- KyVe:n toiminta-alue ei laajene Munapirtin kaava-alueelle.
- KyVe:n yleisenä periaatteena on, että liittymismaksuilla on katettava 30-40 % hankkeen kustannuksista
- KyVe osallistuu osuuden A-B kustannuksiin 500 000 eurolla. Osuuden valmistuttua, putkilinja siirtyy KyVe:n omistukseen ja ylläpidettäväksi.
- Kunta rahoittaa osuuden B-C kokonaan. Osuuden valmistuttua, putkilinja siirtyy KyVe:n omistukseen ja ylläpidettäväksi.
- Alueelle tulee kaksinkertainen liittymismaksun suuruinen ennakkomaksu. Verssön alueen matkailuhankkeen rakennusoikeuden mukainen liittymismaksun suuruinen ennakkomaksu on n. 110 000 €, joka vastaa 10 000 kerrosneliön rakennusoikeutta. Mikäli alueelle kaavoitetaan lisää rakennusoikeutta, peritään siitä lisäliittymismaksu.
- KyVe sitoutuu rakennuttamaan vesihuoltoverkoston valmiiksi noin vuoden kuluttua ennakkomaksun suorittamisesta, edellyttäen, että rakentamiseen tarvittavat luvat saadaan suunnitellussa aikataulussa.

:

Verssön alueen toimija/maanomistaja

- Suunnittelee, rakentaa ja ylläpitää alueen sisäisen vesihuollon.
- Maksaa em. ennakkomaksun
- Allekirjoittaa kauppakirjan Pyhtään kunnan kanssa maa-alueesta

Runkojohdon varrella osuus B-C olevat kiinteistöt

- Näille mahdollistetaan liittyminen kunnan rahoittamaan johtoon
- Kunta ei peri liittyjiltä kustannuksia eikä myönnä muita avustuksia
- KyVe perii kaksinkertaiset liittymismaksut jokaiselta kiinteistöltä
- Kyseessä on toiminta-alueen ulkopuoliset liittäjät

- Vastuuraja on rungossa eli johdot rungosta eteenpäin ovat yhden tai useamman kiinteistön yksityisiä johtoja
- Näistä laaditaan yhteisjohtosopimukset tarvittaessa

Keihässalmi

- Alueen kehittyminen kaavoituksen myötä huomioitu runkolinjoissa
- Vesihuollon kustannusjaosta sovitaan rakentamisen yhteydessä kunnan ja Kymen Veden kesken

Muut Munapirtin asukkaat

- Muut Munapirtin asukkaat / maanomistajat saavat liittyä johtoon sen kapasiteetin sallimissa rajoissa
 - Niiden osalta suositellaan osuuskunnan perustamista
 - Tämä otetaan käsittelyyn sitten, kun on varmaa, että johdot rakennetaan

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä esisopimuksen muutokset ja jatkamisen 21.6.2022 asti liitteen mukaisesti.

Päätös

Asian käsittelyn aikana Raul Lehto esitti, että maksusuoritus olisi 50% kauppahinnasta muuten maksuohjelman ollessa ennallaan. Koska sopimus on vain vuoden mittainen, tulisi kunnan aloittaa selvitykset vuoden 2022 jälkeen uuden kumppanin hankinnasta hankkeen edistämiseksi. Puheenjohtaja totesi, että ehdotusta ei ollut kannatettu ja se raukesi.

Puheenjohtaja totesi, että alkuperäinen päätösehdotus oli tullut kunnanhallituksen päätökseksi.

Kymen Veden toimitusjohtaja Jani Väkevä oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana poistuen kokouksesta ennen päätöksentekoa.