

Sänkning av köpesumma för byggnader, Porkkalan Marina Oy

Kommunstyrelsen 25.03.2024 § 85

1524/10.00.02/2019

Beredare	Markanvändningsingenjör Aija Aunio, kommungeodet Otso Kärkkäinen, livskraftschef Susanna Hyvärinen fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Kommundirektör Virpi Sailas Kommunstyrelsen beslutar 1 bevilja en sänkning om 11 000 euro av köpesumman som fastställts i köpebrevet som undertecknats 29.4.2020 2 befullmäktiga direktören för samhällstekniska väsendet att bereda och underteckna engångsavtalet om sänkningen av köpesumman. Avtalet ska undertecknas senast 31.12.2024.
Behandling	Kommungeodet Otso Kärkkäinen presenterade ärendet vid sammanträdet. Direktör för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen och chef för kommunal teknik Toni Keski-Lusa var också närvarande under behandlingen av denna paragraf. Fullmäktiges I vice ordförande Reetta Hyvärinen lämnade sammanträdet under behandlingen av denna paragraf kl. 17.30.
Beslut	Kommunstyrelsen beslutade enhälligt enligt förslaget.
Redogörelse	Kommunstyrelsen beslutade om villkoren för försäljningen av byggnaderna i Porkkala Havsby och om arrenderingen av området 16.3.2020 § 97. Arrendeavtalet och köpebrevet gällande byggnaderna undertecknades 29.4.2020 med de nuvarande aktörerna som senare grundande Porkkalan Marina Oy. Porkkalan Marina har 26.2.2024 lämnat till kommunen en ansökan om beviljande av arrendegottgörelse för de följande fyra (4) åren. Som kompensation investerar Porkkalan Marina Oy i en septiktank som kan tas i bruk redan sommaren 2024. Därtill investerar Porkkalan Marina Oy i ett vattenreningssystem med vilket man kan trygga tillräcklig tillgång till vatten. Den totala kostnaden för de nämnda investeringarna uppgår till ca 30 000 €. Den ansökta summan motsvarar knappt två tredjedelar av de uppskattade kostnaderna. Enligt sökanden hade båda parterna vid undertecknandet av arrendeavtalet och köpebrevet den uppfattningen att tjänsterna överförs till att underhållas av Porkkalan Marina i funktionsdugligt skick. Efter att verksamheten inletts framgick ändå att septiktanken inte är i funktionsdugligt skick enligt miljökraven och att den därför inte kunnat användas av båtfolket. Kostnaderna för det nya septiktanksystemet blir så höga att det inte är möjligt att finansiera systemet med intäkterna från affärsverksamhet endast under sommarperioden. Systemet som gör rent

vatten av havsvatten behöver också förnyas eftersom det är underdimensionerad med tanke på den produktionsmängd som behövs.

Som motivering framförs också att Porkkalan Marina Oy vid undertecknande av avtalet strävade efter att ha verksamhet året runt och då hade investeringarna varit möjliga. Man har ändå inte kunnat planerligt utveckla verksamheten till att vara året runt enligt arrendeavtalets bilaga 3, eftersom det ansökta undantagslovet för verksamhetens behov föll i slutet av år 2022 i Helsingfors förvaltningsdomstol på grund av besvär. Enligt förvaltningsdomstolens beslut förutsätter den planerade verksamheten utarbetande av en noggrannare plan och det finns inga beslut om att inleda planläggningen.

Överenskommelsen om ärendet i arrendeavtalet och i köpebrevet gällande byggnaderna

I det 29.4.2020 undertecknade arrendeavtalet har man i punkt 4.1.3 kommit överens om att det är arrendatorn som svarar för båthamnens avfallshantering. I avtalets punkt 4.1.2 har man vidare kommit överens om att det på arrendeområdet ska finnas septiktömning för båtar.

I köpebrevet för byggnaderna konstateras: "I köpet ingår också de på fastighet Rnr 2:136 belägna konstruktionerna och bryggorna inklusive konstruktioner och anordningar med undantag för anordningar och konstruktioner som anknyter till bränsledistribution samt distributionsstationens slangar, vilka utgör servitut på området."

Miljövårdsenheten har lyft fram att tömningstjänsten för septiktankar är lagstadgad och att hamnens situation i nuläget är ohållbar. Om det inte byggs ett tömningssystem för den kommande båtsäsongen, blir miljövårdsmyndigheten tvungen att inleda tvångsförvaltningsförfarande i ärendet (miljöskyddslagen för sjöfarten, kapitel 12, § 15-16).

Septiktanken och vattenreningsanordningen ingick i köpet, där byggnaderna, konstruktionerna och anordningarna såldes till aktören och hänför sig således inte till arrendet. Beredningen föreslår istället för gottgörelse av arrende att kommunen förhandlar om en gottgörelse av köpesumman som motsvarar ett två (2) års arrende, dvs. ca 11 000 €, vilket motsvarar knappa 20 % av köpesumman. Den ansökta gottgörelsen på fyra (4) års arrende anses inte vara motiverad, eftersom man med hänvisning till kommunstyrelsens beslut 16.3.2020 § 97 kan konstatera att byggnadernas och konstruktionernas dåliga skick, brister och reparationsbehov har beaktats i byggnadernas och anordningarnas köpesumma. Å andra sidan är en skälig sänkning av köpesumman motiverad i och med att affärsverksamheten inte planerligt kunnat utvecklas till att vara verksamhet året runt, eftersom aktörernas planer för att förnya bastulokalerna och byggande av mötesutrymmen gick om intet på grund av besvären som förkastade det av kommunen beviljade undantaget. Enligt aktörerna skulle verksamhetens lönsamhet förutsätta verksamhet året runt.