

Sollidenin leirintäalueen sovintosopimus

851/10.00.02.05/2013

Kaupunginhallitus 23.08.2021 § 232

Valmistelija**Esittelijä**

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 040 045 1424
Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Leirintäalueen vuokralainen Oy Lad Ab on 3.9.2020 päivätyllä sähköposti-ilmoituksella irtisanonut 1.4.2014-31.12.2023 väliseksi määräajaksi solmitun vuokrasopimuksen päättymään vuonna 2020.

Vuokrasopimus määrittää vuokrat vuositasolla 10 000 € rahallisena korvauksena ja investointina 20 000 €. Ensimmäisenä sopimusvuonna vuonna 2014 vuokralainen investoi 30 000 euroa tekniikkaan, laitteisiin ja rakennuksiin, mutta ei maksanut poikkeuksellisesti vuokraa.

Vuokranantaja vastasi kyseisenä vuonna kiinteistöjen palo- ja varkausvakuutuksista, mutta ei muista kuluista. Vuokralaisen tekemien investointien taso tarkistettiin vuosittaisessa katselmuksessa.

Vuokrakauden alussa rakennettiin Paraisten kaupungin ja vuokralaisen yhteistyönä huoltorakennus, johon vuokralainen sijoitti vuotuisina vuokrainvestointeinaan yhteensä 66 614 €. Vuokralaisen tekemä oma työ hyväksyttiin investoinneissa osana kokonaisinvestointia erikseen arvioituna.

Vuokralainen on investoinut yhteensä vuosina 2014-2020 alueeseen 171 924 € ja on vaatinut vuokranantajaa korvaamaan vuokra-alueeseen panemansa kaikki investoinnit.

Vuokralainen on vaatinut vuokranantajaa korvaamaan osan käyttämästään sähköstä, jonka määrä vuokralaiselle on 1.4.2014-31.12.2020 ollut 12 660 € sen vuoksi, että vuokranantajan pumppaamo on käyttänyt osan vuokralaisen maksettavaksi tulleista sähkökuluista. Käytön määrä on todettu selvitysten jälkeen olevan alle 600 € vuositasolla, mutta perussähkö nostaa kokonaiskustannusta sen tarpeen ollessa koko vuoden.

Vuokran ulkopuoliset investoinnit on maanvuokrasopimuksessa sovittu lunastettavan arvolla 60 % teknisestä arvosta.

Vuokralainen on esittänyt kaikkia investointeja lunastettaviksi, mutta neuvotteluissa on pystytty lunastusmenettelyn yhdenmukaiseen arviointiin. Kaupungin kanta on ollut pitää vuokra sisältäen raha- ja investointiosuus erillään lunastettavista investoinneista.

Kaupunki on saanut vuosina 2014-2021 vuokraa sisältäen rahaosuuden ja

investoinnit 171 924 €, jolloin saatu vuokrakertymä on 21 924 € vuokramäärittelyn mukaista suurempi.

Vuokralaisen ja kaupungin mielipiteet ovat hyvin erilaiset eri laskentatapojen takia ja on etsitty kompromissiratkaisu, johon voidaan molempien osapuolten puolesta sitoutua.

Minimiarvona voidaan pitää vuokrakertymän ylitystä investointien osalla 21 924 € ja sähkön korvaamista todellisen käytön osalta yhteensä karkeana suuruusluokkana yhteensä 26 000 € ilman perussähkön osuutta ympäri vuoden.

Huomioiden kokonaisvaikutus metallirakenteisen huoltorakennuksen elinkaaren jäännösarvona ja perussähkön lisäävä vaikutus ympärivuotuisena kuluna on päädytty esittämään rahallista korvausta vuokralaiselle 36 300 €.

Vuokralainen on hyväksynyt ehdotuksen ja maksusuoritteen nopeuttamiseksi päätös tarkastetaan heti.

Oheismateriaali

Sovintosopimus

Ehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy sovintosopimuksen.

Päätös tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Päätös tarkastettiin välittömästi.

Tiedoksianto

Oy LaD Ab, elinkeinopäällikkö
