

## Rakennusten kauppahinnan alennus, Porkkalan Marina Oy

Kunnanhallitus 25.03.2024 § 85

1524/10.00.02/2019

Valmistelija	Maankäyttöinsinööri Aija Aunio, kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen, elinvoimapäällikkö Susanna Hyvärinen <a href="mailto:etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi">etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi</a> , puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Kunnanjohtaja Sailas Virpi  Kunnanhallitus päättää  1 myöntää 11 000€ kauppahinnan alennuksen 29.4.2020 allekirjoitetun kauppakirjan mukaisesta kauppahinnasta.  2 valtuuttaa yhdyskuntatekniikan johtajan valmistelemaan ja allekirjoittamaan kertakaikkisen sopimuksen kauppahinnan alennuksesta. Sopimus on allekirjoitettava 31.12.2024 mennessä.
Käsittely	Kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen esitteli asiaa kokouksessa.  Yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen ja kuntatekniikkapäällikkö Toni Keski-Lusa olivat myös paikalla tämän pykälän aikana.  Kunnanvaltuuston I varapuheenjohtaja Reetta Hyvärinen poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn aikana klo 17.30.
Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti ehdotuksen mukaisesti.
Selostus	Porkkalan merikylän rakennusten myynnin ja alueen vuokraamisen ehdoista päätettiin kunnanhallituksessa 16.03.2020 § 97. Maanvuokrasopimus ja rakennusten kauppakirja allekirjoitettiin 29.4.2020 nykyisten toimijoiden, myöhemmin perustetun Porkkalan Marina Oy:n kanssa.  Porkkalan Marina Oy on 26.2.2024 toimittanut kuntaan anomuksen vuokrahyvityksen myöntämiseksi seuraavalle neljälle (4) vuodelle. Sen vastineeksi Porkkalan Marina Oy investoi septitankkiin, jotta septitankki käytettävissä jo tänä kesänä 2024. Tämän lisäksi Porkkalan Marina Oy investoi uuteen vedenpuhdistusjärjestelmään, jolla voidaan taata riittävä vedensaanti. Näiden kahden investoinnin yhteishinta on noin 30 000€. Haettu summa vastaa vajaata 2/3 arvioiduista kustannuksista.  Hakijan mukaan maanvuokrasopimusta ja kauppakirjaa allekirjoitettaessa molemmilla osapuolilla oli käsitys siitä, että palvelut siirtyvät toimintakuntoisena Porkkalan Marinan ylläpidettäväksi. Toiminnan käynnistämisen jälkeen kävi kuitenkin ilmi, että septitankki ei ole ympäristövaatimusten mukaisessa toimintakunnossa ja siksi se ei ole ollut veneilijöiden käytettävissä. Uuden septitankkijärjestelmän kustannukset kohoavat niin korkealle, että sen rahoittaminen ei kesäajan

liiketoiminnan tuotoilla ole mahdollista. Myös merivedestä tehtävän puhtaan veden järjestelmä vaatii uusimista, sillä se on alimitoitettu tarvittavaan tuotantomäärään nähden.

Edelleen perusteluina esitetään, että Porkkalan Marina Oy:lla on tavoitteena sopimusta tehtäessä ollut ympärivuotinen toiminta, jonka avulla investoinnit olisivat mahdollisia. Toimintaa ei kuitenkaan ole päästy kehittämään suunnitellusti ympärivuotiseksi maanvuokrasopimuksen liitteen 3 mukaisesti, koska ympärivuotiseen toiminnan tarpeisiin haettu poikkeamislupa kaatui Helsingin hallinto-oikeudessa valitusten johdosta loppuvuodesta 2022. HHO:n päätöksessä mukaan suunniteltu toiminta edellyttää tarkemman kaavan laatimista eikä kaavoituksen käynnistämisestä ole päätöksiä.

### **Maanvuokrasopimuksessa ja rakennusten kauppakirjassa asiasta sovittua**

29.4.2020 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen kohdassa 4.1.3 on sovittu, että venesataman jätehuollosta vastaa vuokralainen. Sopimuksen kohdassa 4.1.2 on edelleen sovittu, että vuokra-alueella tulee olla septityhjennys veneille.

Rakennusten kauppakirjassa todetaan: "Kauppaan kuuluu myös kiinteistöllä RN:o 2:136 sijaitsevat rakennelmat ja laiturit rakenteineen ja laitteineen lukuun ottamatta polttoaineen jakeluun liittyviä laitteita ja rakenteita sekä jakeluaseman putkistoa, jotka ovat alueella rasitteena."

Ympäristönsuojeluyksikkö on tuonut esiin, septitankin tyhjennyspalvelu on lakisääteinen, ja sataman tilanne on nykyisellään kestävä. Mikäli tyhjennysjärjestelmää ei tulevalle veneilykaudelle saada rakennutettua, joutuu ympäristönsuojeluviranomainen käynnistämään asiassa hallintopakkomenettelyn (merenkulun ympäristönsuojelulaki, luku 12, §§ 15-16).

Septitankki ja vedenpuhdistuslaite sisältyivät kauppaan, jossa rakennukset, rakennelmat ja laitteet myytiin toimijalle, eivätkä siten liitty maanvuokraukseen. Valmistelu esittää, että maanvuokran hyvityksen sijaan kunta neuvottelee kahden (2) vuoden vuokraa vastaavan kauppahinnan hyvityksen, noin 11 000€, mikä vastaa vajaata 20 % kauppahinnasta. Haettua neljän (4) vuoden vuokraa vastaavaa hyvitystä ei nähdä perustelluksi, sillä kunnanhallituksen päätökseen 16.3.2020 § 97 viitaten, rakennusten ja laitteiden huono kunto, puutteet ja korjaustarve on huomioitu rakennusten ja laitteiden kauppahinnassa. Toisaalta kohtuullinen kauppahinnan alennus on perusteltavissa sillä, että liiketoimintaa ei ole suunnitelman mukaisesti päästy kehittämään ympärivuotiseksi, koska toimijoiden suunnitelma saunatilojen uusimiseksi ja kokoustilojen rakentamiseksi kariutui kunnan myöntämän poikkeamisluvan kaatumiseen valitusten johdosta. Toimijoiden mukaan liiketoiminnan kannattavuus edellyttäisi ympärisvuotista palveluntarjontaa.