

Liperin Myllyn alueella sijaitsevan kiinteistön ostaminen kunnalle, kiinteistö 426-405-32-62 ja siihen liittyvä sopimuskokonaisuus

Kunnanhallitus 22.05.2023 § 132

Liperin kunta ja Osuuskunta Maitosuomi ovat neuvotelleet Maitosuomen aloitteesta Myllyn ranta-alueella sijaitsevan kiinteistön (426-405-32-62) kaupasta.

Kiinteistöllä sijaitsevat hakevarasto, öljysäiliö, lämpökeskukset ja vanha tiiliipiippu. Osuuskunta Maitosuomi käyttää kiinteistöä tilatankkien huolto- ja varastoliiketoimintaansa.

Kiinteistöllä tuotetaan kaukolämpöä Liperin Aluelämpö Oy:lle ja Osuuskunta on osana toimitusketjua kiinteistön omistajana ja kaukolämmön ostajana sekä myyjänä. Kaukolämpöliiketoiminta on järjestetty kolmikannassa siten, että ensinnäkin Nevel Oy on sopinut kiinteistöllä olevan rakennuksen käyttöoikeudesta ja rakentanut Kiinteistölle lämpölaitoksen vuosina 2007–2008. Nevel on myynyt lämpöä Osuuskunnalle vuodesta 2008 alkaen. Asiasta on tehty silloisten toimijoiden eli Vapo Oy:n ja Liperin Osuusmeijerin välillä lämmöntoimitussopimus 30.11.2007. Edelleen Osuuskunta myy lämmön Liperin Aluelämpö Oy:lle. Asiasta on tehty lämmöntoimitussopimus Liperin Osuusmeijerin ja Liperin Aluelämpö Oy:n välillä 4.1.2012, jota on täydennetty 4.5.2017.

Osuuskunta on irtisanonut edellä mainitut sopimukset 29.9.2022 päättymään 30.9.2023 sopimusten mukaisesti.

Kiinteistökaupalla Osuuskunta Maitosuomen kiinteistö rakennuksineen sekä 100 kappaletta Liperin Aluelämpö Oy:n osakkeita siirtyisi Liperin kunnalle. Lisäksi kauppakirjalla sovitaan kiinteistöllä olevien rakennusten purusta, jonka Osuuskunta Maitosuomi sitoutuu tekemään kauppakirjassa ja sen liitteissä esitetyllä laajuudella ja aikataululla. Kauppahinnasta 110 000 euroa koskee rakennusten purkuun osallistumista ja maksetaan seitsemän päivän kuluessa rakennusten purkamisen aloittamisesta. Liperin kunta ei tällä hetkellä toimi tai omista maata tai rakennuksia Myllyn alueella. Kauppakirja on asian liitteenä.

Kauppakirjan ehtona on kaukolämpöliiketoiminnan jatkaminen kiinteistöllä. Sopimuskokonaisuuteen liittyy Osuuskunta Maitosuomen ja Nevel Oy:n välisen lämmöntoimitussopimuksen siirtosopimus, jonka mukaisesti lämmöntoimitussopimus liitesopimuksineen siirtyy Liperin kunnalle, kun Liperin kunnan ja Osuuskunta Maitosuomen välillä solmittavan kiinteistöä koskevan kaupan mukaisesti omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ("Täytäntöönpanopäivä"). Siirtosopimus on asian liitteenä ja siihen liittyvät siirtyvät sopimukset asian oheismateriaalina.

Kunta ei voi kuntalain § 126 mukaan toimia markkinoilla, joten sopimuskokonaisuuteen on valmisteltu Liperin kunnan ja Liperin Aluelämpö Oy:n välinen lämmöntoimitussopimuksen siirtosopimus, jolla edellä kuvatut sopimukset siirtyisivät edelleen kunnalta Liperin Aluelämmölle. Siirtyvistä sopimuksista poiketen Liperin Aluelämpö ja Nevel Oy ovat neuvotelleet muutoksista kaukolämmön hinnoitteluun sekä sähkön toimitukseen kaukolämpötoimintaa varten. Siirtosopimus on asian liitteenä.

Neljäntenä sopimuksena kokonaisuuteen on valmisteltu Liperin kunnan ja Liperin Aluelämmön välinen vuokrasopimus, jossa sovitaan kiinteistökaupalla kunnan omistukseen tulevien rakennusten ja piha-alueiden vuokraamisesta Liperin Aluelämmölle sekä näihin liittyvistä vastuista. Liperin kunnalle jäisi lähinnä vastuu rakennusten vakuuttamisesta sekä kauppakirjan mukaisen kauppahinnan suorittamisesta Osuuskunta Maitosuomelle. Vuokrasopimus on asian liitteenä.

Sopimuskokonaisuus vaatii Osuuskunta Maitosuomen, Nevel Oy:n, Liperin Aluelämpö Oy:n ja Liperin kunnan hyväksynät. Jos jotain kokonaisuuden osaa ei hyväksytä, sopimuskokonaisuus purkautuu myös jo mahdollisesti allekirjoitettujen sopimusten osalta. Sopimusten kesto on sidottu kaukolämpöliiketoiminnan kestoon kyseisellä alueella. Ensimmäinen mahdollisuus päättää sopimukset on kuitenkin 31.5.2026. Osuuskunta Maitosuomen tulee purkaa rakennukset kauppakirjan mukaisesti vuoden kuluessa Liperin kunnalta tulleen pyynnön jälkeen, mutta viimeistään 31.12.2028 mennessä.

Sopimuskokonaisuus on laaja ja siinä on neljä osapuolta. Vaikka sopimuksia on tehty yhteistyössä ja järjestelylle on kaikkien osapuolten alustava hyväksyntä, on tarkoituksenmukaista delegoida päätöksen yhteydessä kunnanjohtajalle oikeus tehdä sopimukseen tarvittaessa teknisluonteisia muutoksia.

Vaikutusten arviointi

Liperin kunta valmistelee kaavaa uudelle lämpölaitokselle ja sopimuskokonaisuudessa on lämpöliiketoiminnan osalta kyse väliajan järjestelyistä ja kaukolämmön jatkuvuuden turvaamisesta tilanteessa, jossa Osuuskunta Maitosuomi on irtisanonut alkuperäiset sopimukset syyskuun 2023 loppuun.

Kiinteistökaupalla kunta mahdollistaa Myllyn alueen paremman kehittämisen sekä parantaa alueella käynnissä olevan asemakaavoituksen toteuttamismahdollisuuksia. Joulukuun 2028 loppuun mennessä kaupankohteena olevalla kiinteistöllä olevat rakennukset on purettu vanhaa tiilipiippua lukuun ottamatta.

Kunta ei omista tällä hetkellä alueelta maata tai rakennuksia. Kiinteistökaupan ja sopimuskokonaisuuden myötä tilanne muuttuu ja kunta tulee yhdeksi alueen toimijaksi. Kunnan vastuut on pyritty sopimuksin yksilöimään ja rajaamaan mahdollisimman tarkasti.

Sopimuskokonaisuudella on vaikutusta myös kaukolämmön hintaan sopimuskauden aikana. Kaukolämmön hinnalla on suoria vaikutuksia Liperin kunnan omien kiinteistöjen lämmityskustannuksiin, mutta myös laajemmin kirkonkylän elinvoimaan. Kaukolämmön hintaneuvottelut on käyty Liperin Aluelämmön ja Nevelin välillä.

Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Liperin kunnanhallitus esittää valtuustolle, että 1. se hyväksyy edellä kuvatun sopimusjärjestelyn ja liitteenä olevan kauppakirjan, siirtosopimukset sekä vuokrasopimuksen 2. valtuuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan sopimukset Liperin kunnan puolesta 3. oikeuttaa kunnanjohtajan tekemään sopimuskokonaisuuteen tarvittavat teknisluontoiset muutokset ennen sopimusten allekirjoitusta. Kirsi Koppinen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (syy: Liperin Aluelämmön hallituksen jäsen).
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus.
Ote	valtuusto
Lisätietoja	talousjohtaja, p. 050 464 6663

Valtuusto 29.05.2023 § 33
617/10.00.01.00/2022

Päätös	Valtuusto päätti, että 1. se hyväksyy edellä kuvatun sopimusjärjestelyn ja liitteenä olevan kauppakirjan, siirtosopimukset sekä vuokrasopimuksen 2. se valtuuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan sopimukset Liperin kunnan puolesta 3. se oikeuttaa kunnanjohtajan tekemään sopimuskokonaisuuteen tarvittavat teknisluontoiset muutokset ennen sopimusten allekirjoitusta. Merkittiin, että Kirsi Koppinen ja Jouni Pekonen poistuivat esteellisinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (syy: Liperin Aluelämmön hallituksen jäsenyys).
--------	--

Ote
Lisätietoja

Osuuskunta Maitosuomi, Nevel Oy, maankäyttöLiperin Aluelämpö Oy
talousjohtaja, p. 050 466 6663