

Karjalan lomakeskuksen alueen vuokraoikeuden poistaminen

Kaupunginhallitus 13.09.2021 § 286

Kesälahden kunta ja Karjalan Lomakeskus Oy ovat allekirjoittaneet maanvuokrasopimuksen 12.3.1999. Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on Kesälahden kunnan Villalan kylässä tilaan Viinämäki RN:o 30:48 kuuluva noin 48 hehtaarin suuruinen määräala, joka jää Aittolahti-Väärämäki maantien ja Puruveden väliselle alueelle.

Sopimus on sisältänyt kuvauksen vuokra-alueesta, käyttötarkoituksesta, kunnossapidosta ja lukuisista muista yksityiskohdista.

Karjalan Lomakeskus Oy on 3.9.2007 solmitulla kaupalla myynyt ko. vuokraoikeuden ja liiketoiminnan Kristiina Holdings Oy:lle (2132437-0).

Vuokrasopimuksen päättämisasiaa selvittelyt Intrumin lakimies toteaa, että vuokrasopimuksen purkamisasiasia olisi pitänyt käsitellä siinä vaiheessa, kun tieto Kristina Holdingsin konkurssista tuli, jolloin Kiteen kaupunki olisi voinut tiedustella konkurssipesän pesänhoitajalta, että ottaako konkurssipesä vuokrasopimuksen velvoitteet vastattavakseen.

Nyt kun konkurssimenettely on päättynyt (yritys on merkitty lakanneeksi 14.10.2019 alkaen), ei tiedustelua enää voi tehdä, vaan asia on ns. loppuun käsitelty. Konkurssimenettelyn tultua päättyneeksi, ei pesänhoitajakaan ole asiassa enää toimivaltainen, eli käytännössä ei ole enää olemassa mitään tahoa, joka voisi virallisesti vahvistaa sopimuksen päättymisen.

Vuokrasopimuksen ehtoissa todetaan, että mikäli vuokralainen irtisanoo sopimuksen, on irtisanomisvuoden kuluessa poistettava alueelta siellä olevat rakennukset ja varusteet sekä kunnostettava alue. Koska toista sopijaosapuolta ei enää ole ja konkurssimenettely on jo päättynyt, ei Kiteen kaupunki vaadi rakennusten poistamista ja alueen kunnostamista. Alueen rakennukset ja rakenteet siirtyvät sopimuksen päättymisen myötä kaupungin omaisuudeksi.

Valmistelija: hallintopäällikkö Pasi Lamminluoto, pasi.lamminluoto@kitee.fi, puh. 040 105 1012

Esittelijä: kaupunginjohtaja Pekka Hirvonen, pekka.hirvonen@kitee.fi, puh. 040 105 100

Päätösehdotus

Edellä mainittuun viitaten, Kiteen kaupunki katsoo maanvuokrasopimuksen päättyneen konkurssin ja yhtiön lakkaamisen myötä. Tällä päätöksellä vuokrasopimuksessa määritelty määräala siirtyy omistajan, eli Kiteen kaupungin hallintaan. Samalla alueella olevat rakennukset siirtyvät Kiteen kaupungin omaisuudeksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 11.10.2021 § 323

Karjalan lomakeskuksen alue on siirtynyt Kiteen kaupungin hallintaan kaupunginhallituksen 13.9.2021 § 286 mukaisesti.

Kohteessa sijaitsevien lomamökkien alueelta poistamiseksi on tarpeen suorittaa mökkien inventointi, myynti-ilmoitusten tekeminen ja varsinainen myynti.

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

1. Myydä alueella sijaitsevia mökkejä tarjouskaupalla.
2. Valtuuttaa teknisen keskuksen toteuttamaan mökkien inventoinnin, myynti-ilmoitukset ja myynnin tekniset yksityiskohdat parhaaksi katsomallaan tavalla.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 03.10.2022 § 266

Kiteen kaupunki on hakenut maanmittauslaitokselta vuokraoikeuden 248–408–30–25-L1 poistamista. Vuokraoikeuden poistamisen perusteeksi ei kuitenkaan riitä se, että yritys on poistettu kaupparekisteristä.

Kaupparekisteriotteen (2.9.2022) mukaan yritys on poistettu rekisteristä 14.10.2019. Yritys on poistettu kaupparekisteristä osakeyhtiölain 20 luvun 4 §:n 1 mom:n 3-kohdan nojalla.

Maanmittauslaitokselta (14.3.2022) saadun tiedon mukaan vuokraoikeuden lakkaaminen pitää antaa tiedoksi yhtiölle, joka hoitaa purkamisen selvitystilan kautta. Kaupparekisteriotteen (2.9.2022) mukaan yhtiö ei ole konkurssissa taikka selvitystilassa. Vuokraoikeuden purkamista varten on tarpeen hankkia oikeudellista asiantuntija-apua.

Tarjouspyyntö on lähetty 2.9.2022 sähköpostitse seuraaville toimijoille:

- KPMG Oy Ab
- BDO Oy
- Asianajotoimisto Teräskulma
- Asianajotoimisto Kontturi & Co Oy
- Asianajotoimisto Surakka Oy

Vuokraoikeuden purkamiseen vaikuttavien eri tekijöiden vuoksi sitovaa arviota työmäärästä ei saatu. Saatujen tarjousten tuntihinta vaihteli 200 eurosta 250 euroon + alv. Työmäärän tarkempi laajuus selviää vasta toimeksiantoa tehtäessä. Hankintalain edellyttämä ennakoivan hankinta-arvon laskeminen ei näin ollen ole mahdollista.

Talousjohtaja ja maankäyttöpäällikkö ovat keskustelleet toimeksiannon laajuuteen ja sisältöön liittyvistä seikoista tarjouksen jättäneiden toimijoiden kanssa. Toimittajan keskeisenä valintaperusteena on toimeksiannon ratkaisuhakuisuus.

Yhteenveto saaduista tarjouksista ja niiden sisällöstä esitellään kokouksessa.

Valmistelija: talousjohtaja Kaisa Lappalainen, kaisa.lappalainen@kitee.fi, puh. 040 105 2002

Esittelijä: kaupunginjohtaja Pekka Hirvonen, pekka.hirvonen@kitee.fi, puh. 040 105 1001

Päätösehdotus Päätösehdotus annetaan kokouksessa.

Päätös Esittelijän kokouksessa tekemä päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää:

1. valita palvelun toimittajaksi asianajotoimisto Kontturi & Co Oy:n.
2. valtuuttaa talousjohtajan sopimaan toimeksiannosta.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

197/10.00.00.00/2021

Kaupunginhallitus 30.11.2022 § 314

Kesälahden kunta, joka nykyisin kuntajaon muutoksen myötä kuuluu Kiteen kaupunkiin, on vuokrannut alun perin Karjalan Lomakeskus Oy:lle (1039027-6) 12.3.1999 päivätyllä maanvuokrasopimuksella Kiteen kaupungin (entisen Kesälahden kunnan) Villalan kylässä tilaan Viinämäki RN:o 30:48 kuuluvan noin 48 hehtaarin suuruisen määrääalan (vuokraoikeuden laitostunnus 248-408-30-25-L1). Vuokrasopimus on siirtynyt Kristina Holdings Oy:lle (jäljempänä yhtiö) 3.9.2007 alkuperäisen vuokralaisen myytyä ko. vuokraoikeuden ja liiketoiminnan yhtiölle, jolloin siitä on tullut vuokrasopimuksessa tarkoitettu vuokralainen. Vuokrasopimus on voimassa 25.4.2030 asti.

Kiteen kaupungin saamien tietojen mukaan alueella ei ole harjoitettu useampaan vuoteen sopimuksen tarkoittamaa matkailutoimintaa. Yhtiö on poistettu kaupparekisteristä 14.9.2019. Asiassa on arvioitu tarpeelliseksi hankkia oikeudellista asiantuntija-apua, ja Kiteen kaupunginhallitus on 3.10.2022 päätöksellään § 266 valinnut Asianajotoimisto Kontturi & Co Oy:n Kristina Holdings Oy:n nimissä olevan vuokraoikeuden purkamista koskevan palvelun toimittajaksi.

Asianajotoimisto Kontturi & Co Oy on selvittänyt toimintavaihtoehtoja ja suositellut ensisijaisesti maanvuokrasopimuksen purkamisilmoituksen laatimista ja tiedoksi antamista, ja tämän jälkeen vuokraoikeuden poistamisen hakemista Maanmittauslaitokselta. Mikäli tiedoksianto ei saataisi tehtyä Maanmittauslaitosta tyydyttävällä tavalla tai se ei muutoin hyväksyisi menettelyä vuokraoikeuden poistamisen perusteeksi, on edellä mainittu asianajotoimisto suositellut toissijaisesti yhtiön hakemista joko konkurssiin tai viimesijaisesti selvitystilaan, minkä jälkeen niin ikään on mahdollista hakea Maanmittauslaitokselta vuokraoikeuden poistamista.

Valmistelija: talousjohtaja Kaisa Lappalainen, kaisa.lappalainen@kitee.fi, puh. 040 105 2002.

Esittelijä: kaupunginjohtaja Pekka Hirvonen, pekka.hirvonen@kitee.fi, puh. 040 105 1001.

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää valtuuttaa Asianajotoimisto Kontturi & Co Oy:n tekemään kaikki tarpeelliseksi katsomansa toimet vuokrasopimuksen purkamiseen, purkamisilmoituksen tiedoksi antamiseen sekä vuokraoikeuden poistamiseen liittyen kaupungin asiamiehenä.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

