

Merijärven kunta
Kunnantie 1
86220 Merijärvi

SSV Maanrakennus Oy:n osakkaat

NEUVOTTELUTARJOUS

Merijärven kunta on tehnyt kuntokartoituksen koskien omistamiaan hallitiloja osoitteessa Kalajoentie 99. Kartoituksen mukaan tilat vaatisivat lähivuosien aikana mittavan rahallisen panostuksen korjauksiin ja kunnossapitoon, puhutaan jopa useamman sadan tuhannen euron summista. Kunnalla ei ole mahdollisuutta satsata näin suuria summia vanhan teollisuushallin kunnostukseen, etenkin kun isoon halliin on ollut vaikeaa saada pitkäaikaisia vuokralaisia. Myös maailmanpoliittinen tilanne hankaloittaa vuokralaisten saamista, Ukrainan sota johtaa todennäköisesti Fennovoiman ydinvoimalahankkeen uudelleen arviointiin ja sitä kautta alueen kiinnostavuuden pienemiseen.

Hallitiloille on kuitenkin olemassa kiinnostunut ostaja, joka olisi valmis maksamaan siitä kunnan vaatiman summan huolimatta tiedossa olevista korjaustarpeista. Ostajan vaatimuksena on kuitenkin saada ostaa halli kokonaisuudessaan, mukaan lukien ns, maalaamohalli, jossa SSV Maanrakennus on vuokralaisena.

Päästäksemme tilanteesta eteenpäin ja saadaksemme aikaan niin kunnan, kuntalaisten kuin teidän SSV Maanrakennuksen omistajienkin kannalta parhaan mahdollisen ratkaisun asiaan Merijärven kunta tarjoaa teille seuraavaa ratkaisua tilakysymykseen:

- Merijärven kunta rakennuttaa SSV Maanrakennus Oy:n käyttöön uuden hallin, joka vastaa tarpeidenne mukaan kooltaan suunnilleen nykyisiä käytössänne olevia hallitiloja sisältäen sosiaalitilat
- SSV Maanrakennus Oy sitoutuu vuokraamaan uudet tilat kunnalta siten, että yritys lunastaa hallitilat omikseen esim. 20 vuoden aikana. Lunastaminen tapahtuu tilavuokrana.

Lähetän tämän esityksen teille kaikille SSV Maanrakennus Oy:n osakkaille ja toivon, että harkitsette asiaa perusteellisesti. Halliasian ratkaiseminen on meidän kaikkien osapuolten kannalta erittäin toivottavaa. Toivon, että voimme aloittaa neuvottelut asian tiimoilta jo lähiaikoina.

Ystävällisesti

Kari Jokela
Kunnanjohtaja

SSV Maarakennus Oy
Häröntie 27
86220 Merijärvi

27.3.2022

Merijärven kunta

SSV MAARAKENNUS OY:N VASTAUS MERIJÄRVEN KUNNAN NEUVOTTELUTARJOUKSEEN

1) PÄÄTÖKSIÄ EI TEHDÄ ENNEN HALLINTO-OIKEUDEN RATKAISUA

Merijärven kunta on tehnyt päätöksen siitä, että hallin myyntitoimia ei käynnistetä ennen hallinto-oikeuden ratkaisua. Viitaten Merijärven kunnanhallituksen päätöksiin 14.9.2021 § 90 ja 30.3.2021 §31. Hyvän hallintotavan mukaisesti asiaa ei tulisi viedä millään muotoa päätöksentekoon ennen hallinto-oikeuden ratkaisua.

2) KIINTEISTÖN OSTOON LIITTYVÄT VAIHTOEHDOT

Yhtiö toivoo, että tulevassa päätöksenteossa Merijärven kunta kohtelee hyvän hallintotavan mukaisesti ja yhdenvertaisesti eri toimijoita. Kiinteistökauppaa koskevissa neuvotteluissa voidaan edetä kahdella eri vaihtoehtoisella tavalla, jotka on kuvattu alla.

- a. SSV Maarakennus Oy:lle tarjotaan tasavertainen mahdollisuus ostaa koko Kalajoentie 99:n hallirakennus ja erikseen kaupan ehdoissa määriteltävä määräala kunnan omistamasta kiinteistöstä. Kunnan omistama kiinteistö (19 ha) kattaa Merijärven kunnan koko nykyisen teollisuusalueen (9 ha) ja ei ole kenenkään osapuolen kannalta tarkoituksen mukaista se, että kunta myy koko teollisuusalueen maapohjan yhdelle toimijalle.
- b. SSV Maarakennus Oy:lle tarjotaan mahdollisuus ostaa yhtiölle tällä hetkellä vuokrattuna oleva osa Kalajoentie 99:n hallirakennuksesta ja erikseen lohkottava määräala kiinteistöstä. Tehdyn selvityksen mukaan hallirakennuksen osittaiselle myynnille ei ole mitään kiinteistökauppaan liittyvää juridista tai teknistä estettä.
 - Tonttista lohkotaan noin 2,25 ha alue (liitteenä oleva ohjeellinen kartta) ja lohkaistu uusi tontti myydään SSV Maarakennus Oy:lle.
 - Tontilla sijaitsevasta teollisuusrakennuksesta myydään nykyisen vuokrasopimuksen neliöiden mukainen määräosa SSV maarakennus Oy:lle. Ostajan ja kunnan välille tehdään hallinnanjakosopimus, jolla osoitetaan kummankin osapuolen omistusvaikutus rakennuksen osiin, kunnossapitovastuut sekä muut käytännön asiat rakennuksen jakoon liittyen.
 - Ostaja sitoutuu hankkimaan tarvittavat liittymät sekä rakentaa tarvitsemansa sosiaali- ja lämmitys- ja viemäritilat ostamaansa osaan kiinteistöstä. Hankittavien liittymien hinta ja lämmitys- ja viemäritilamuu- toksen huomioidaan kauppahintaa alentavina tekijöinä.
 - Pääasiallinen kulku hallille voidaan järjestää Uitontien kautta. Tarvittaessa voidaan tonttien läpi määritellä kulkurasite, mikäli se palvelee molempia rakennuksen omistajia.

3) UUDEN HALLIKIINTEISTÖN RAKENTAMINEN

Merijärven kunnan ehdotus uuden hallikiinteistön rakennuttamisesta ei ole taloudellisesti kummallekaan osapuolelle kokonaistaloudellisesti järkevä ratkaisu.

Uuden hallitilan rakentamiskustannukset ovat nykyisellä hintatasolla n. 1100 eur m² hallitilan osalta ja 1250 m² sosiaalityötilojen osalta. Mikäli yhtiölle rakennetaan uudet ja tarkoituksenmukaiset hallitilat nykyistä vastaavilla neliömäärillä ja tilojen yhteyteen toteutetaan välttämättömät sosiaalityötilat neliöiden suhteessa, niin kustannusarvio uudelle hallitilalle on seuraava:

400 m ² hallitilaa x 1100 eur/m ²	440 000 eur
50m ² toimisto ja sosiaalityötilaa x 1250 eur/m ²	62 500 eur
rakentamiskustannukset yhteensä:	502 500 eur

Hinta ei sisällä tontti ja liittymäkustannuksia tai kiinteistön varustelua siltanostureille.

Kunnan tulee huomioida yritysikiinteistöjen rakennuttamisessa EU:n valtiontukisäännökset ja sen mukaisesti periä min. Euribor+ 2% suuruinen korko. Mikäli kiinteistön rakentamiskustannukset halutaan toteuttaa lunastusvuokratapaa käyttäen, niin yhtiön pääomavuokra rakennettavan uuden hallikiinteistön osalta määräytyy seuraavasti:

	Lainan tiedot	Korko 2 % korkeampi
Tarvittava lainan määrä	502 500 €	502 500 €
Laina-aika	20 v	20 v
▼ Maksuerä	2 542 €	3 045 €
Kokonaiskorko	2,00 %	4,00 %

Oheisen laskelman mukaan pääomavuokra hallitilalle tulisi olemaan 2542 eur/kk nykyisellä euribor-koron tasolla. Mikäli euribor-koron taso nousee 2% yksikköä, niin pääomavuokra nousisi 3045 eur/kk. Lämmityksen ja muiden käyttökulujen osuus olisi 1,5 eur/m² x 450 m² eli 675 eur/kk.

Uuden hallitilan kustannukset yritykselle nykyisellä 0% euriborin korkotasolla olisivat 3217 eur/kk eli 38 064 eur vuodessa. Kustannukset ovat aivan kohtuuttomat ja uuden toimitilan rakentaminen ei ole tarkoituksenmukaista kummallekaan osapuolelle.

SVV Maarakennus Oy:n osakkaat

Hannu Saukko
toimitusjohtaja



