

Vuokrasopimus, Pargas Ax Oy

Kaupunginhallitus 07.02.2022 § 40

Valmistelija

Taluspäällikkö Petra Palmroos, puh. 040 839 7170
Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 0400 451 424
Maankäyttöinsinööri Peter Lindgren, puh. 040 488 5976
Yrityskemittäjä John Forsman, puh. 040 488 6075
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Tausta

Pargas Ax Oy:llä on 14.3.2008 lähtien ollut Paraisten kaupungilta vuokralla Norrbyssä Teollisuuskatu 16:ssa sijaitseva liikehuoneisto. Vuosien mittaan (vuonna 2012 ja tammikuussa ja joulukuussa vuonna 2013) on keskusteltu erilaisista vuokrajärjestelyistä ja niitä on käsitelty myös kaupunginhallituksessa. Viimeisin käsittely oli 9.2.2015 §:ssä 38, jolloin kaupunginhallitus päätti hyväksyä 19 200 euron vuotuisen vuokran vuosille 2014–2017. Yhtiön tuli päätöksen mukaan pyrkiä lunastamaan rakennus 30.6.2017 mennessä arvopohjana rakennuksen markkina-arvo ja korjauskustannus yhteensä 640 000 euroa. Vakuudeksi vuokralaiselta vaadittiin 37 625 euron pankkitakaus, jonka tuli olla voimassa viisi vuotta.

Rakennuksen lunastaminen ei ole toteutunut.

Kiinteistö

Rakennus on kevytbetonirakenteinen teollisuusrakennus, joka on rakennettu 1968 ja laajennus on vuodelta 1979. Lämmitysmuotona öljykäyttöinen ilmakekuslämmitys. Rakennuksen erityispiirre on sen matala korkeus, jolloin sen soveltuvuus erilaisiin tuotannollisiin käyttötarkoituksiin on rajallinen.

Rakennuksen pinta-ala on 1 000 m² ja tontin suuruus on 6 880 m².

Rakennuksessa on tehty kuntokartoitus viimeksi 2017, jolloin havaittiin paikallisia kosteusvaurioita alapohja- ja seinärakenteissa sekä katossa. Kokonaisuutena halli on kestävä rakenteiltaan.

Vuonna 2008 rakennusta muokattiin ja korjattiin leipomotoimintaan sopivaksi budjetin ollessa 450 000 euroa. Korjausten määrä on ollut elinkaaressa rajallinen ja arvioidaan suoraan kohdistetun korjausvelan kertymän olevan suuruusluokkaa 320 000 euroa ja kuntoluokan 55 %.

Vuokrasopimus on allekirjoitettu 2008 ja sen pituudeksi on määritetty 3 + 10 vuotta. Lunastuslauseke sisältyy vuokraussisältöön suuruudeltaan 200 000 euroa. Vuokrasopimuksen maksuerätaulukkoa ja lunastusmenettelyä on päivitetty ja mukautettu määräaikaisesti vuokra-aikana. Vuokran vakuutta ei vuokrasopimukselle enää kohdistu.

Toiminta

Pargas Ax Oy on harjoittanut ja harjoittaa edelleen kiinteistössä pikkuleipien tuotantoa. Laajentaakseen toimintaansa yhtiö on parhaillaan kehittämässä Paraisten kaupungissa toimiville elintarviketuottajille tarjottaviin myynti- ja logistiikkapalveluihin keskittyvää toimintaa. Kaupungin elintarvikeasiantuntijan Margot Wikströmin mukaan Pargas Ax Oy:n nyt kehitteillä olevalle toimintakokonaisuudelle on selvä tarve.

Jotta paikalliset alan yritykset uskaltaisivat edetä ja kasvaa ja saada kannattavuutta, on tärkeää, että tarjolla on helposti saatavilla olevia ja edullisia myynti- ja logistiikkakanavia. Pargas Ax Oy voisi siis tarjota tällaista toimintaa uusien suunnitelmiensa myötä. Pargas Ax Oy:n hallituksen puheenjohtaja ja

kaupungin yritysneuvoja ovat tehneet jatkuvaa yhteistyötä syksystä 2021 lähtien. Paraisten kaupungin elinkeinopalvelut on ollut käytettävissä asiakkaan (Pargas Ax Oy) toiveiden mukaisesti ja pyrkinyt parhaalla mahdollisella tavalla sparraamaan, keskustelemaan ja käymään läpi erilaisia vaihtoehtoja toiminnan kehittämiseksi. Kun otetaan huomioon tällaisten palvelujen selvä tarve ja Pargas Ax Oy:n edellytykset tällaisen toiminnan kehittämiseksi, voidaan todeta, että suunnitelmat ovat potentiaalisia ja niillä on mahdollisuus onnistua.

Nykytila

Vuokrasopimus on päättynyt 1.7.2021, jonka jälkeen sitä on jatkettu 2021 vuoden loppuun ilman dokumentointia. Kaupunki on veloittanut Pargas Ax Oy:ltä 1 984,00 euron kuukausivuokran usean vuoden ajan. Vuodesta 2019 lähtien yrityksellä on ollut vaikeuksia kuukausittaisen vuokran maksamisessa ja kaupungin taloushallintajärjestelmään on kertynyt saatavia suurehko summa. Pargas Ax Oy:n ja Paraisten kaupungin kesken on viime vuosina käyty jatkuvasti neuvotteluja. Maksusuunnitelmiin on tehty tarkistuksia, mutta suunnitelmia ei ole noudatettu. Kaupunki on viimeksi 2.12.2021 esittänyt maksusuunnitelman, jonka mukaan kaikkien maksamattomien laskujen tulee olla maksettu 15.6.2022 mennessä. Maksusuunnitelman mukaan ensimmäisen maksuerän tuli olla maksettu 31.12.2021. Tämä ei ole toteutunut ja maksusuunnitelma on siten laiminlyöty.

Sekä Paraisten kaupungissa että kaupungin ulkopuolella toimivien yrittäjien keskuudessa on kiinnostusta juuri sentyypiselle hallille, jossa Pargas Ax Oy tällä hetkellä toimii. Lämpimiä hallitiloja tiedustellaan kaupungilta aika ajoin. Hallin kattokorkeus on rajoite, joten se sulkee pois toiminnan, joka edellyttää korkeaa kattokorkeutta. On kuitenkin monentyyppistä toimintaa, johon myös matalat tilat soveltuvat hyvin, ja sen myötä myös Norrbyn teollisuushallista tulee kaupungille tiedusteluja. Halli on suhteellisen hyväkuntoinen ja tällaisia halleja kohtaan on kiinnostusta, joten hallin realisointi voisi olla suhteellisen helppoa. Se, että teollisuushallilla olisi uusi omistaja, ei välttämättä merkitse nykyisen vuokralaisen irtisanomista.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Seppo Pihlin jatkamaan vuokrasopimusta 31.12.2022 asti 1 984,00 euron kuukausivuokralla (alv 0 %).

Kaupungilla ei ole pitkän aikavälin intressiä kiinteistön omistamiseen. Kaupunki pyrkii siksi myymään kiinteistön.

Lisäksi talouspäällikkö Petra Palmroos valtuutetaan laatimaan maksusuunnitelma kaikista 28.2.2022 mennessä avoimista laskuista siten, että puolet summasta erääntyy 30.4.2022 ja loput 30.10.2022.

Maksusuunnitelman lisäksi kuukausittaiset vuokralaskut on maksettava viimeistään eräpäivänä maaliskuusta 2022 alkaen, kuten myös laskut, joiden eräpäivä on aikaisempien maksusuunnitelmien mukaan vuonna 2022.

Jos jokin edellä mainituista maksueristä laiminlyödään, kaupunki lähettää laskut välittömästi eteenpäin perintään. Tämä tapahtuu suoraan ensimmäisestä laiminlyönnistä.

Päätös

Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén jääväsi itsensä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Syynä sukulaisuusjääviys. Hallintopäällikkö Hanna-Maria Grandell toimi tämän asian esittelijänä.

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl ja talouspäällikkö Petra Palmroos toimivat asiantuntijoina kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

Keskustelun aikana kaupunginhallituksen edustaja Markku Orell esitti, että yritykselle lähetetään välittömästi konkurssiuhkainen maksukehotus erääntyneille maksuille, ja mikäli maksusuoritusta ei saada, ryhdytään laiminlyönnin edellyttämään menettelyyn. Kaupunginhallituksen jäsen Nico Ojala kannatti Orellin esitystä.

Puheenjohtaja tiedusteli, voiko kaupunginhallitus yksimielisesti hyväksyä Markku Orellin tekemän vastaesityksen. Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä Orellin vastaesityksen.

Edellä mainitun lisäksi kaupunginhallitus päätti yksimielisesti, että laadittu vuokrasopimus erääntyy välittömästi, jos maksusuunnitelman mukaisia maksuja tai kuukausittaisia vuokria ei makseta viimeistään eräpäivänä.

Päätös tarkastettiin välittömästi kokouksessa.

Jakelu

Pargas Ax Oy, talouspäällikkö, kiinteistöpäällikkö, maankäyttöinsinööri, yrityskehittäjä

Kaupunginhallitus 22.08.2022 § 201

Valmistelija

Taluspäällikkö Petra Palmroos, puh. 040 839 7170
Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 0400 451 424
Tekninen päällikkö Jonas Nylund, puh. 050 428 3774
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kaupunginhallituksen 7.2.2022 §:ssä 40 tekemän päätöksen mukaisesti Lowell on huolehtinut kokonaisuudessaan erääntyneiden maksujen perinnästä sekä konkurssiuhkaiseen maksukehotukseen liittyvästä prosessista koskien Pargas Axin laiminlyömiä maksamattomia vuokria Paraisten kaupungille.

Pargas Ax on prosessin kuluessa riitauttanut tähän liittyvät 14 335,69 euron viivästyskulut jättämällä hyväksymättä Lowellin sille toimittaman maksukehotuksen. Tämä on viivästyttänyt prosessia ja johtanut lain mukaan välttämättömiin toimenpiteisiin Lowellin puolelta. Riitautettu asia on ensin käsiteltävä loppuun, ennen kuin asia voidaan viedä prosessin seuraavaan vaiheeseen.

Tämän johdosta Paraisten kaupunki (Petra Palmroosin ja Ulla Anderssonin kautta) on 30.6.2022 tavannut Lowellin juristit Salla Ahlroosin ja Marjo Suomisen keskustellakseen tilanteesta ja mahdollisista vaihtoehtoista.

Vaihtoehto yksi on, että kaupunki käynnistää oikeusprosessin, jossa se vaatii edelleen, että Pargas Axin on maksettava sekä itse 89 280,00 euron pääoma että

syntyneet 14 335,69 euron viivästyskulut. Tässä vaihtoehdossa kaupungille voi aiheutua mahdollisia oikeudenkäyntikuluja.

Vaihtoehto kaksi on, että kaupunki pyytää Lowellia lähettämään uuden maksukehotuksen, jossa huomioidaan ainoastaan 89 280,00 euron pääoma. Tämä tarkoittaisi siis sitä, että 14 335,69 euron viivästyskuluja ei perittäisi. Tässä vaihtoehdossa ei pitäisi olla mitään, minkä vastapuoli voisi riitauttaa, mikä tarkoittaisi sitä, että maksukehotusprosessi voisi edetä ilman oikeusprosessia.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää valita vaihtoehdon kaksi eli sen, että ainoastaan 89 280,00 euron pääoma peritään. Talouspäällikkö Petra Palmroos valtuutetaan antamaan Lowellille lupa lähettää Pargas Axille uusi konkurssiuhkainen maksukehotus, jossa huomioidaan ainoastaan pääoma, sekä pyytämään Lowellia käynnistämään häätöprosessi välittömästi.

Päätös

Kaupunginjohtaja poistui kokouksesta esteellisenä. Syynä sukulaisuusjääviys. Hallintopäällikkö Hanna-Maria Grandell toimi esittelijänä tässä asiassa. Petra Palmroos ja Seppo Pihl olivat asiantuntijoina asian käsittelyn ajan.

Keskusteltiin talouspäällikkö Petra Palmroosin alustuksen perusteella eri vaihtoehdoista asian ratkaisemiseksi.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian uuteen valmisteluun ja edellyttää, että asia tuodaan uudelleen päätettäväksi 5.9.2022 kokoukseen.

Jakelu

Pargas Ax Oy, talouspäällikkö, kiinteistöpäällikkö, tekninen päällikkö, maankäyttöinsinööri, yrityskehittäjä

Kaupunginhallitus 05.09.2022 § 216

119/02.02/2022

Valmistelija

Taluspäällikkö Petra Palmroos, puh. 040 839 7170
Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 0400 451 424
Maankäyttöinsinööri Peter Lindgren, puh. 040 488 5976
Yrityskehittäjä John Forsman, puh. 040 488 6075
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Asia on valmisteltu yhteistyössä Lowellin lakimiehen Marjo Suomisen kanssa. Vaihtoehtoisia ehdotuksia on esitetty kaksi:

- 1) Laaja haastehakemus, minkä yhteydessä haetaan häätöä. Tässä paketissa on mukana myös riitaiset viivästyskorot. Mikäli Pargas Ax Oy riitauttaa haasteen, prosessi kestää ainakin vuoden tai jopa pidempään. Tämä sisältää oikeudenkäyntikuluriskin.
- 2) Konkurssiuhkainen maksukehotus pelkästä pääomasta. Viivästyskorkoja ei voida vaatia myöhemminkään. Mikäli Pargas Ax Oy ei allekirjoita uutta 89 280 euron konkurssiuhkaista maksukehotusta riidattomana (haastemies hakee allekirjoituksen), konkurssihakemusta ei voida tehdä ja tällöin palaamme kohtaan 1 laaja haastehakemus. Mikäli konkurssiuhkainen maksukehotus

palautuu allekirjoitettuna, konkurssihakemuksen voi tehdä heti ja yritys asetettaneen konkurssiin muutaman kuukauden sisällä. Kun yritys asetetaan konkurssiin, pesänhoitaja huolehtii siitä, että kiinteistö tyhjennetään kohtuullisessa ajassa ja häätöä ei tarvita.

Lakimies Marjo Suominen Lowellista on asiantuntijana kaupunginhallituksen kokouksessa 5.9.2022.

Esittelijä

Hallintopäällikkö Hanna-Maria Grandell, puh. 050 473 9910
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää valita vaihtoehdon kaksi seuraavasti:
Konkurssiuhkainen maksukehotus pelkästä pääomasta. Viivästyskorkoja ei voida vaatia myöhemminkään. Mikäli Pargas Ax Oy ei allekirjoita uutta 89 280 euron konkurssiuhkaista maksukehotusta riidattomana (haastemies hakee allekirjoituksen), konkurssihakemusta ei voida tehdä ja tällöin palaamme kohtaan 1 laaja haastehakemus. Mikäli konkurssiuhkainen maksukehotus palautuu allekirjoitettuna, konkurssihakemuksen voi tehdä heti ja yritys asetettaneen konkurssiin muutaman kuukauden sisällä. Kun yritys asetetaan konkurssiin, pesänhoitaja huolehtii siitä, että kiinteistö tyhjennetään kohtuullisessa ajassa ja häätöä ei tarvita.

Päätös

Lakimies Marjo Suominen Lowellista oli asiantuntijana kokouksessa klo 16.10-16.30.

Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén poistui kokouksesta esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Syynä sukulaisuusjääviys. Hallintopäällikkö Hanna-Maria Grandell toimi sekä asian esittelijänä että pöytäkirjanpitäjänä tässä asiassa.

Hyväksyttiin.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää yksimielisesti edellyttää, että tilintarkastaja ja tarkastuslautakunta käyvät asiaa koskevan prosessin läpi ja raportoivat tästä erityistilintarkastuksesta kaupunginhallitukselle.

Jakelu

Pargas Ax Oy, talouspäällikkö, kiinteistöpäällikkö, tekninen päällikkö, maankäyttöinsinööri, yrityskehittäjä
