

---

## Pantinhaltijan esitys Virolahden kunnalle, maanvuokrasopimuksen hinnoittelun väliaikaisesta muutoksesta

KhVi 14.08.2023 § 147  
56/02.03.00.00/2023

Valmistelija

Virolahden kunnanjohtaja Otto Koskela, puh. 0401992146.

Helsingin käräjäoikeus päätti 19.10.2022 asettaa East Gate Development Koy:n konkurssiin. Konkurssiin asettamisen perusteena oli yhtiön maksukyvyttömyys. Yhtiön ja Virolahden kunnan väliset maanvuokrasopimukset (oheisaineistona) ovat konkurssin myötä siirtyneet pantinhaltijalle.

Pantinhaltija on keväällä 2023 lähestynyt Virolahden kuntaa ja ilmaissut haluavansa neuvotella heidän vastuulleen siirtyneistä maanvuokrista. Kunnanjohtaja ja vt. tekninen johtaja ovat tavanneet pantinhaltijan edustajat Virolahden kunnanvirastolla 12.5.2023 ja pyytäneet pantinhaltijaa toimittamaan kirjallisen ehdotuksen haluamistaan sopimusmuutoksista. Kirjallinen ehdotus on jätetty kunnan kirjaamoon 13.6.2023.

Pantinhaltija on 12.6.2023 maksanut vuoden 2023 maanvuokrista ensimmäiset erät (yhteensä 80 129,81 €), mutta suorittamatta on erääntyneitä vuosivuokria vielä 80 129,81 €. Pantinhaltija esittääkin kirjallisessa ehdotuksessaan Virolahden kunnalle määräaikaista maanvuokrasopimukseen liitettävää hinnoittelun muutossopimusta seuraavasti:

*"Pyydämme Virolahden kuntaa hyväksymään 12.6.2023 tekemämme suorituksen 80.129,81 €, koko maanvuokralaskutuksen perustaksi kolmen vuoden ajalle, eli 31.12.2025 saakka. Kokonaismaanvuokra on ajalla 1.1.2023 - 31.12.2025 siten 80 129,81 €. Vuokranantaja luopuu vaatimasta pantinhaltijalta maanvuokraan liittyen indeksikorotuksia, muita maksuja, korkoja, ja viivästyskorkoja tämän sopimuksen myötä, sen voimassa oloaikana. Mikäli kohde vuokrattaisiin ulkopuoliselle edellä mainitun ajanjakson kuluessa, pysyy tämä hintasopimus voimassa maanvuokraa koskien.*

*Vuokraoikeuden tultua myydyksi, tämä maanvuokrahinnoittelusopimus pantinhaltijan ja vuokranantajan, Virolahden kunnan välillä lakkaa välittömästi kaupantekopäivästä ilman eri toimia tai irtisanomisia.*

*Tämä osapuolten välinen em. maanvuokrasopimukseen liitettävä hinnoittelusopimus voidaan vahvistaa erillisin allekirjoituksin osapuolten välillä."*

### Toimivalta asian ratkaisussa

Hallintosäännön § 24 mukaan kunnanhallitus päättää talousarviomäärärahojen puitteissa alle 500 000 euron arvoisesta hankesuunnitelmasta, hankinnasta, sopimuksesta ja toimintaohjelmasta sekä näiden olennaisista muutoksista. Hallintosäännön § 23 mukaan kunnanvaltuusto päättää taloudellisesti merkittävistä (yli 500 000 euroa arvoinen) tai kunnan toimintaa laajakantoisesti koskevasta (esim. ulkoistaminen) hankesuunnitelmasta, hankinnasta, sopimuksesta ja toimintaohjelmasta sekä näiden olennaisista muutoksista. Lisäksi § 23

mukaan kunnanvaltuusto päättää talousarviosta ja taloussuunnitelmasta sekä määrärahoista.

Mikäli kunnanhallitus puoltaa pantinhaltijan ehdotusta, tulee asia esittää kunnanvaltuuston päätettäväksi, koska esitys sisältää talousarviomuutoksen. Jos taas kunnanhallitus hylkää pantinhaltijan esityksen, ei talousarviomuutosta tarvita ja päätöksenteko kuuluu kunnanhallituksen toimivaltaan. Esityksen rahallinen arvo on alle 500 000 €.

#### Esityksen arviointi

Pantinhaltija on kirjallisessa ehdotuksessaan todennut, että ostoskeskus Zsarin liiketoiminnan lakattua ja sen tytäryhtiön, rakentamisesta ja rakennusten hallinnoinnista vastanneen East Gate Development Koy:n ajaututtua konkurssiin, ei ole olemassa tulonlähteitä Koy:n velkojen maksuun. Toistaiseksi hyväkuntoiset kiinteistöt seisovat tyhjiillään aiheuttaen pantinhaltijalle erittäin merkittäviä ylläpitokuluja, kiinteistöveroineen.

Lisäksi pantinhaltijan edustajat ovat suullisesti perustelleet esitystään kiinteistön myyntikelpoisuuden parantamisella.

Virolahden kunta on investoinut Vaalimaan alueen kunnallistekniikkaan sekä maanhankintaan miljoonia euroja, eikä alue tällä hetkellä kehity aiempia odotuksia vastaavasti. Tulovirrat kunnan talouteen ovat vaatimattomia tehtyjen investointien mittakaavaan nähden ja näkymä tulevasta on sumea.

Vaalimaan alueen tilanne on osaltaan vaikuttanut kunnan talouden yleistilanteeseen. Pelkästään toiminnan rahavirta oli kuntakonsernissa vuonna 2022 yli 900 000 € negatiivinen ja kertynyttä alijäämää konsernitaseessa on yli 1,1 M€. Pitkäaikaisten pankkilainojen määrä kasvoi viime vuonna yli 350 000 euroa ja lyhytaikaisia kuntatodistuksia nostettiin lisää yli 4,0 M€.

Kunnan vakavat taloushaasteet eivät ole kertaluonteisia, vaan rakenteellisia. Myös tulevaisuus näyttäytyy haasteelliselta. Haasteista johtuen Virolahti joutuu tarkastelemaan omia toimintojaan sekä taloutta erityisen kriittisesti, minkä lisäksi kunta tulee syksyllä päättämään kuntaliitosselvityksen tekemisestä Haminan kaupungin kanssa.

Vaikka pantinhaltijan tulokulmaa on helppo ymmärtää, ei kunnan taloustilanne puolla esityksen hyväksymistä.

Esittelijä

Virolahden kunnanjohtaja Otto Koskela

**Päätösehdotus**

Kunnanhallitus päättää hylätä pantinhaltijan esityksen maanvuokrasopimuksen hinnoittelun väliaikaisesta muutoksesta.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.