

Laikon vedenpakkaamon kiinteistön vuokraus ja vedenottamoyhteistyö

Kh 05.06.2023 § 94

Valmistelija Harri Anttila, kunnanjohtaja
p. 0400 559 034

Vuonna 2018 aloitettiin keskustelut silloisen Aqua Lapland Ltd hallituksen puheenjohtajan Heikki Hautalan kanssa Laikon vedenpullottamon ja vedenottamon kehittämistä teollisen mittakaavan vedenpakkaamoksi.

Kunnanhallitus hyväksyi 21.1.2019 hankeen etenemisen ja antoi hankekehittäjälle kahden vuoden yksinoikeuden hankeen kehittämiseen.

Laikon pohjavesialueella tehtiin koepumppaukset kesällä 2019, jonka perusteella todettiin, että Laikon lähteen vedenottamon enimmäisantoisuus on enintään 250 m³/vrk ilman lähteen luonnolle koituvia haittoja. Laikon lähteen vesi todettiin puhtaudeltaan pullotuskelpoiseksi ilman kemiallista käsittelyä, jolloin se kelpaa pullotettavaksi lähdevetenä.

Pohjavesialueiden selvityksen perusteella Laikon lähteen nykyinen vesilinja ei ole riittävä Simpeleen vesihuoltoalueen varavesilähteeksi, koska sen kapasiteetti 100m³/vrk on liian alhainen, joten kunnan tulee varautua uuden varavedenottamon rakentamiseen Laikon läntiselle pohjavesialueelle, joka vastaa Simpeleen nykyisen vedenottamolta pumpattavaa vedentarvetta 500 m³/vrk.

Kannattavan vedenpakkauslinjan tavoitteena on automaattinen pakkauslinja ja 200 m³/vrk vesimäärä, joten tämäkin tulee ottaa huomioon suunniteltaessa uutta pohjavedenottamoa.

Ensivaiheessa uusia tiloja tarvittaisiin 350 m² yhtä automaattista pakkauslinjastoa varten ja vastaava määrä toisen linjaston käyttöönoton yhteydessä. Toisessa vaiheessa rakennettaisiin toinen pakkauslinjasto ja koko Laikon lähteen vesimäärä menisi pullotukseen, jolloin muu toiminnassa tarvittava vesimäärä tulisi saada vesihuoltolaitoksen vedenottamosta.

Yritystoiminnan jatkuvuuden näkökulmasta hankekehittäjän toiveena on mahdollisimman pitkä vuokrasopimus ja oikeus lunastaa alue ja vedenottamo. Neuvotteluissa on kuitenkin kunnan puolelta lähdetty siitä, että määräaikainen vuokrasopimus olisi 30 vuotta ja se jatkuisi aina viisi vuotta kerrallaan. Vuokrasopimukseen otettaisiin yritykselle etuosto-oikeus vuokra-aikana alueeseen ja vedenottamoon käyvällä hinnalla. Lisäksi toiminnan kehittämisen turvaamiseksi esitetään solmittavaksi aiesopimus, jonka mukaisesti osapuolet sitoutuvat edistämään kehittämistarpeita.

Kunnanhallitus määritteli 11.5.2020 alueen vuokraamisen ja luovuttamisen periaatteet, jonka mukaisesti maanvuokrasopimuksessa ja lunastushinnassa otetaan huomioon 590 €/kk vuokran lisäksi 0,10 €/m² pakatun vesimäärän käyttökorvaus. Vuokran määrässä on huomioitu kunnan sijoitukset alueeseen 30 vuoden poistoajalla ja 3 % pääoman korolla.

Aiesopimuksella kunta ja vuokralainen sitoutuvat varmistamaan Rautjärven kunnan vesihuoltolaitoksen pohjaveden saannin ja Laikon lähteen

vedenottamon veden saamisen pakkauskäyttöön myös tulevaisuudessa vedentarpeen kasvaessa sekä edellytykset toiminnan laajenemiseen.

Kunnanhallitus hyväksyi maanvuokrasopimuksen ja aiesopimuksen sisällöt.

Hankekehittäjä jatkoi kunnanhallituksen näkemysten pohjalta keskustelua kansainvälisten toimijoiden kanssa hankkeen käynnistämisestä.

Korona -pandemian ja siihen liittyvien logististen muutosten vuoksi hanke kuitenkin pysähtyi kuitenkin kesän 2020 jälkeen.

Heikki Hautala oli loppuvuodesta 2022 yhteydessä kuntaan ja ilmoitti, että hän olisi valmis yrittäjänä toteuttamaan Laikon vedenpakkaamon kunnanhallituksen vuonna 2020 hyväksymien periaatteiden mukaisesti ja tarjota hanketta riskillään sijoittajille ja muille toimijoille, mutta sopimuksen tulee sisältää lunastusoikeus.

Vuokrasopimukseen on otettu ehto, että kunta voi purkaa vuokrasopimuksen, jos kolmen vuoden kuluessa vedenpakkaustoiminta tai investoinnit eivät ole alkaneet. Tänä aikana vuokrasopimus ei myöskään ole vielä kiinnityskelpoinen ilman kunnan vahvistusta.

Kunnanhallitus käsitteli 8.5.2023 § 78 hyväksyi päivitettyt sopimusehdot, jossa lisättiin lunastuslauseke. Sopimusehtoihin määriteltiin vuokrausehdot korjattuna lokakuun 2021 ja tammikuun 2022 välisellä 19,8 % indeksikorjauksella. Lunastusarvossa otettiin huomioon 30 vuoden pumpattavan veden maksimiarvo lisätynä kunnan sijoituksella kiinteistöön.

Kunnanhallitukselle esitettiin myös ensimmäisen vaiheen rakentamissuunnitelmat, jotka rakennustarkastajan lausunnon mukaan ovat toteuttamiskelpoiset.

Kunnanjohtajan ja hankekehittäjän välisessä neuvottelussa 25.5.2023 käytiin läpi sopimusehdot ja sopimukseen tehtiin käytännössä vain teknisiä muutoksia, joilla haluttiin varmistaa mm vuokrasopimuksen kiinnityskelpoisuus. Aiesopimus todettiin myös edelleen ajankohtaiseksi ja tarpeelliseksi vedenpakkaamon kehittämisen mahdollistamisessa.

Hankkeen toteuttamista varten on perustettu erillinen yhtiö Fin-Globe Oy, jonka osakkaina ovat vesihuoltoasiantuntija Heikki Hautala ja kaupallistamisen asiantuntija Heikki Kokkonen.

Koska vuokrasopimus sisältää lunastuslausekkeen on päätös hyväksymisestä tehtävä kunnanvaltuustossa.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Anttila Harri

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle vuokrasopimuksen ja aiesopimuksen hyväksymistä Fin-Globe Oy:n kanssa.

Kunnanhallitukselle annetaan valtuudet päättää sopimukseen liittyvistä teknisluoteisista muutoksista ja sopimuksen allekirjoittamisesta.

Päätös

Kunnanjohtajan muutettu päätösehdotus:

Kunnanhallitus jättää asian pöydälle jatkovalmistelua varten. Jatkovalmistelussa lähtökohtana on 3 vuoden irtisanottavissa oleva vuokrasopimus, jonka aikana Fin-Globe Oy voi alueella valmistella

hanketta vedenpakkaustoiminnan investointien käynnistämiseen ja vuokrasopimuksessa sitoudutaan, että pitkäaikaiseen, sisällöltään neuvoteltuihin, maanvuokrasopimukseen ja aiesopimukseen, kun hankkeen liiketoiminta- ja rahoitussuunnitelmat ovat varmistuneet vedenpakkaamoinvestointien toteuttamiseksi.

Kunnanhallitus päätti jättää asian pöydälle jatkovalmistelua varten.

Kh 09.10.2023 § 162

Valmistelija

Harri Anttila, kunnanjohtaja
p. 0400 559 034, harri.anttila@rautjarvi.fi

Laikon vedenottamoalueen vuokrasopimuksesta ja aiesopimuksesta Laikon vedenpakkaamon kehittämisestä on neuvottelujen jälkeen laadittu esitykset. Muutokset aiempaan sopimusluonnokseen on oheisaineistossa merkitty vihreällä.

Vuokrasopimukseen on otettu 3 vuoden irtisanomisaika molmmin puolin, jonka jälkeen vuokrasopimus jatkuu määräaikaisena 30 vuotta 31.12.2056 saakka. Lisäksi sopimukseen on lisätty Rautjärven kunnan velvollisuus vesi- ja viemäriliittymän hankinnasta kiinteistölle sekä tekstitarkennuksia.

Nykyarvollaan myllyn, vedepullottamon sekä n. 1.2 ha määräalan vuokra on 700,00 euroa kuukaudessa lisätynä pakatun vesimäärän mukaisella käyttökorvauksella. Kiinteistön ja Laikon vedenottamon lunastusarvoksi on määritelty 390.000,00 euroa.

Laikon lähde toimii edelleen Rautjärven veden varavedenottamona siihen saakka, kun Laikonkankaalle on rakennettu uusi vedenottamo.

Aiesopimusta on tarkennettu niin, että Laikonkankaan uuden vedenottamon rakentamiskustannuksiin osallistumisen minimiraja on alennettu samaan tasoon, kuin kunnan oikeus Laikon nykyisen vedenottamon vedensaantioikeus 100 m³/vrk.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Anttila Harri

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää, että kunnanvaltuusto hyväksyy oheisena olevat Laikon vedenpakkaamon vuokrasopimuksen ja siihen liittyvän lunastusoikeuden sekä vedenottamon kehittämisen aiesopimuksen Fin-Globe Oy:n kanssa.

Kunnanhallitukselle annetaan valtuudet päättää sopimusten allekirjoittamisesta sekä vähäisistä teknisluontoisista muutoksista sopimuksiin.

Päätös

Muutettu päätösesitys:
Kunnanhallitus jättää asian pöydälle ja edellyttää, että vuokralainen toimittaa yhtiön sitoumuksen hankkeen toteuttamiseen sekä liiketoiminta- ja rahoitussuunnitelman.

Kunnanhallitus päätti jättää asian pöydälle muutetun päätösehdotuksen mukaisesti.

Valmistelija

Harri Anttila, kunnanjohtaja
p. 0400 559 034, harri.anttila@rautjarvi.fi

Fin-Globen Oy:n hallitus on käsitellyt vuokrausasian 3.10.2023 oheisen pöytäkirjanotteen mukaisesti.

Yhtiö esittää muutoksena sopimusluonnokseen:

"Fin-Globe esittää, että kunnan viimeksi esittämässä sopimusversiossa tarkennetaan ja alennetaan ennakoivan 30 v vesimaksun vaatimuksen hintaa, joka on laskettu 365 d/v periaatteella, Tällöin siinä on mukana kaikki viikonloput ja juhlapyhäjaksotkin. Vesiarvo on käsittääksemme myös toisessa hinnan tarkastelutavassa, jossa vedenottoarvoa on myös sisällytetty vesiarvona osana vuokrasopimusarvon 282 000 € sopimushintaa (+ kiinteistö 110 000).

Normaali vuoden työaikalaskenta on 250 d/v olisi kohtuullinen ja Fin-Globe esittää ennakoivan ottamattoman veden maksimaalista vesiarvon määrän kohtuullistamista."

Viestissään 12.10.2023 Heikki Hautala ilmoittaa hankkeen rahoituksesta:

"Yhtiö on jättänyt pienen käynnistysavustushakemuksen. Tempo hakemusta, painottuen kansainväliseen kasvun kehitykseen valmistellaan (avustus max 60000) ja hakemuksen jättöaika lokakuun alkupuolella. Hakemuksessa vaatimuksena, että yhtiöllä pääomaehtoista rahaa käytettävissä vähintään 30 000 euroa ennen avustuksen myöntämistä. Hallin saneeraus- ja rakennustoimiin ja tuotantolaitteisiin haetaan Elyn kehittämis- ja investointiavustusta (JTF)."

Edelleen FinGlobe Oy on toimittanut tiedot liiketoimintasuunnitelmastaan sekä alkuvaiheen toimenpidesuunnitelmasta 1.11.2023, jotka löytyy kokoushallinnan kunnanhallituksen tiedostoista, kuten myös tiivistelmä Tempo -hakemuksesta.

Vuokrasopimukseen liittyvä lunastushinta 390.000 € on laskettu vuokrasopimuksen arvon ja kunnan sijoitusten yhteismäärästä. Pumpattavan veden maksimiarvosta laskettuna lunastushinta olisi noin 410.000 €. Jos lunastushinnan määrittelyssä noudatettaisiin Fin-Globen esitystä, lunastushinnaksi muodostuisi 316.250 €.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Anttila Harri

Päätösehdotus

Kunnanhallitus toteaa, että sopimusluonnoksen lunastusarvo vastaa yleisesti käytettyä arviointia kohteen käyvästä arvosta, jolloin lunastushintaan ei sisälly EU-sääntelyn vastaista yritystukea. Tämän vuoksi ole mahdollista lähteä määrittelemään lunastushintaa uudelleen.

Kunnanhallitus esittää, että kunnanvaltuusto hyväksyy oheisena olevat Laikon vedenpakkaamon vuokrasopimuksen ja siihen liittyvän lunastusoikeuden sekä vedenottamon kehittämisen aiesopimuksen Fin-Globe Oy:n kanssa.

Kunnanhallitukselle annetaan valtuudet päättää sopimusten

allekirjoittamisesta sekä vähäisistä teknisluontoisista muutoksista sopimukseen.

Päätös

Hyväksyttiin.