

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 23.11.2022

§ 165

Paavolan kaupunginosan korttelin 3003 tontilla 7 sijaitsevan huoltoasema-alueen vuokraamisen jatkamishakemus (Saimaankatu 26)

10592/10.00.02.01/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, ettei kaupunki jatka Paavolan kaupunginosan korttelin 3003 tontilla 7 sijaitsevan huoltoasema-alueen vuokraamista 31.12.2022 jälkeen Oy Teboil Ab:lle. Lautakunta päättää, että Oy Teboil Ab:n tulee lopettaa polttonesteiden jakelutoiminta vuokra-alueella viimeistään 31.12.2022 ja poistaa omaisuutensa vuokra-alueelta ja siistiä vuokra-alue luovutuskuntoon viimeistään 31.3.2023.

Perusteluosa

Kaupunki on 18.11.1999 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella sekä neljällä lisäsopimuksella vuokrannut Oy Teboil Ab:lle noin 337 m²:n alueen Paavolan kaupunginosan autopaikkojen korttelin (LPA) 3003 tontista 7 huoltoasema-alueena käytettäväksi. Viimeisimmällä 11.12.2019 ja 8.1.2020 allekirjoitetulla lisäsopimuksella vuokra-aikaa jatkettiin 31.12.2022 saakka.

Oy Teboil Ab:n liikepaikkapäällikkö on yhtiön puolesta 1.11.2022 päivätyllä sähköpostiviestillä pyytänyt huoltoasema-alueen vuokrasopimuksen jatkamista entisin ehdoin viidellä vuodella. Hakemuksen liitteenä on selostus yhtiötä koskevista pakotteista. Hakemuksen mukaan yhtiö haluaa käyttää vuokrasopimuksen 3 § mukaisen (Vuokramiehellä on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada alue uudelleen vuokralle, sikäli kun se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen tarkoitukseen) etuvuokrausoikeutensa alueen uudelleen vuokraamiseen.

Koska Teboilin omistama PJSC Lukoil on venäläisomisteinen yhtiö ja Venäjä aloitti helmikuussa 2022 hyökkäyssodan, on vuokrasopimuksen mahdollisen jatkokauden kannalta tapahtunut olennainen muutos niissä olosuhteissa, joissa sopimus ja lisäsopimukset aikanaan on solmittu. Lahden kaupunki voi niin halutessaan muuttuneissa olosuhteissa tehdä päätöksen, että se ei halua sopimusta jatkamalla tukea eikä rahoittaa Venäjän sotatoimia osana Venäjän öljynvientiä. Sodan edetessä ja mm. EU:n annettua jo useamman pakotepakettin, on lisäksi odotettavissa, että myös Venäjän öljykauppaa ja venäläisiä öljy-yhtiöitä koskevia sanktioita saattaa olla tulossa. Sen vuoksi sopimuksen jatkaminen ei olisi, sen ohella, että siihen ei ole velvollisuutta, myöskään kaupungin kannalta järkevää.

Merkityksellistä on myös se, että jos Teboiliin kohdistuvat boikotit jatkuvat edes jonkin aikaa, yhtiön taloudellinen tilanne vaarantuu niin, että Lahden kaupungin varmuus saada sovitut vuokratulot vaarantuu ko. vuokra-alueen osalta. Teboilin taloudellinen suorituskyky on Lahden kaupungin mukaan muuttunut olennaisesti siitä, mitä se on ollut aikaisemmin. Tämä riski yhdistettynä riskiin venäläisyhtiöiden jatkossa mahdollisesti kohdistuvista sanktioista asettaa Lahden kaupungille riskejä, joita sen ei ole velvollinen hyväksymään maankäytössään ja päättäessään omaisuutensa käytöstä ja sen tuotosta.

Tällaisissa olosuhteissa sopimuksen ehto etuoikeudesta ennen muita jatkaa vuokrasopimusta rajoittaisi merkittävästi Lahden kaupungin mahdollisuuksia hakea kullekin omistamalleen tontille tai vuokra-alueelle mahdollisimman sopiva vuokralainen ja heikentäisi kaupungin mahdollisuutta nauttia omaisuudestaan, toisaalta myös rajoittaa mahdollisuuksia rajoittaa riskejään.

Em. perusteilla voidaan todeta, että päättyvän maanvuokrasopimuksen ehtoon 3. vetoaminen vallitsevissa olosuhteissa ei enää ole mahdollista.

Vuokrasopimuksessa on seuraavat ehdot rakennusten ym. vuokramiehen omaisuuden poistamisesta vuokra-alueelta sopimuksen päättyessä:

“Vuokramies on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä panemaan niiden paikan kuntoon. Kaupungilla ei ole lunastusoikeutta niihin.

Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kolmessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kaupungilla oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla sekä pidättää kauppahinnasta alueen kuntoonpanosta ja myynnistä kaupungille aiheutuneet kulut.”

Kaupunkiympäristölautakunnan aikaisempien päätösten ja linjausten mukaisesti kaupunkisuunnittelu esittää, että em. perusteilla kaupunki ei jatka huoltoasema-alueen vuokraamista Oy Teboil Ab:lle voimassa olevan sopimuksen päätyttyä 31.12.2022. Lisäksi esitetään, että Oy Teboil Ab:n tulee lopettaa polttonesteiden jakelutoiminta vuokra-alueella viimeistään 31.12.2022 ja poistaa omaisuutensa vuokra-alueelta ja siistiä vuokra-alue luovutuskuntoon viimeistään 31.3.2023.

Vaikutusten arviointi:

Esityksen vaikutusten arviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Asianosaisena: Oy Teboil Ab

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Oy Teboil AB