

Kiinteistökiinnityksen käyttö tilan 111-404-2-108 kaupassa

elvoltk 13.12.2023 § 65
1201/10.00.01/2023

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	elinvoimajohtaja Koski-Lukkari, Liisa
Päätösehdotus	Elinvoimalautakunta päättää, että Heinolan kaupunki tarjoaa 38 000 € tilasta 111-404-2-108 Haikulansuo Country Club Oy:n konkurssipesälle edellyttäen, että Heinolan kaupunki saa tilan omakseen pelkillä valmistelutekstissä mainituilla hallinnollisilla kuluilla, jos tila tarjousvaiheen jälkeen myydään kaupungille.
Toimivalta	Hallintosäntö 23.2 §
Valmistelija	maankäyttöinsinööri Mirja Ruutu, puh. 044 769 4374, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	<p>Heinolan kaupunki ja maanomistajat Country Club Oy, Golf Club Oy ja Holiday Club Resorts Oy solmivat 4.5.2018 maankäyttösopimuksen liittyen asemakaavaan 699/Ak Mäntykangas.</p> <p>Maankäyttösopimuksessa sopimuskorvauksesta 438298 € 20 % tuli maksaa asemakaavan lainvoimaistuttua ja 80 % sidottiin korttelikohtaisesti kunkin korttelin ensimmäisen rakennushankkeen alkamiseen.</p> <p>Kaupunki ehti saada 20% korvausosuuden (87660 €) ja maankäyttösopimuksen mukaiset korvaukset kortteleista 246 (132787,19 €) 21.12.2018 ja 244 (37381,49 €) 16.9.2019.</p> <p>Country Club Oy hakeutui konkurssiin 24.4.2020.</p> <p>Sen jälkeen kaupunki ei ole saanut laskuttamiaan maankäyttösopimussaattavia kortteleista 248 ja 250. Saamatta ovat myös korvaukset kortteleista 245, 247, 249, 251, 252, 253, joissa rakentaminen ei vielä ole alkanut. Saamatta on yhteensä 180469€.</p> <p>Konkurssipesä on myynyt alueita eteenpäin kolmannelle osapuolelle siirtämättä maankäyttösopimusvastuita uudelle ostajalle, kuten sopimuksen mukaan pitäisi tehdä. Pesänhoitaja on ilmoittanut, ettei konkurssipesä ole sitoutunut maankäyttösopimukseen ja ettei konkurssipesä siirrä velvoitetta ostajille, koska tavoitteena on saada pesään mahdollisimman paljon rahaa. Kun vastuuta ei siirretä ostajalle, vastuu jäisi sopimuksen mukaan myyjälle. Konkurssin vuoksi nämä Heinolan kaupungin saatavat ovat konkurssivalvonnan mukaisessa jonossa muiden saatavien mukana.</p>

Pesänhoitajan mukaan Heinolan kaupunki on valvonut saatavansa ehdollisena ja enimmäismääräisenä. Kiinteistöt 111-404-2-88, sen määräala 111-404-2-88 -M501 ja 111-404-2-108 on kiinnitettyjä, ja niistä kertyvät myyntihinnat tuloutuvat kaupungille pantinhaltijan aseman perusteella. Jäljelle jäävälle osuudelle kertyy jako-osuutta, joka maksetaan menettelyn päättymisen yhteydessä. Eli ne tontit, joihin ei ole vahvistettu kiinnityksiä Heinolan kaupungille, eivät kerrytä maankäyttökorvausta maksettavaksi täysimääräisesti. Ko. määrälle, joka on luonteeltaan siis ns. etuoikeudetonta saatavaa, maksetaan jako-osuus, jos sellaista jää maksettavaksi.

Heinolalla on saataviensa vakuudeksi kiinteistökiinnitys tilaan 111-404-2-108 Haikulansuo. Tilan pinta-ala on 86276 m² ja se jakaantuu voimassa olevan asemakaavan mukaan suojelualueeseen (S) ja virkistysalueeseen (V). Alueelle on kaavassa esitetty yksi ohjeellinen 250 m² rakennuspaikka, joka on golf-kentän nurkassa kevyenliikenteen reitin kohdalla.

Ulkopuolisen arvioitsijan tänä syksynä antaman kiinteistöarvion mukaan kohteen markkina-arvo syksyllä 2023 olisi noin 48000 - 57000 euroa. Suojelualan osuus kokonaisuudesta tässä arviossa on noin 14000-16000 euroa. Suojelualueille ei juuri löydy tuoreita vertailukauppoja. Suolla ei juurikaan ole taloudellista arvoa, ja kaupungin metsätalousinsinööri puolestaan arvioi sen nimellishinnalla 200 €/ ha.

Kolmas osapuoli on tarjoutunut ostamaan tilan 111-404-2-108 konkurssipesältä hintaan 19412,10 euroa. Konkurssipesän suurimmat velkojat ovat hyväksyneet tarjouksen, mutta se edellyttää myös Heinolan kaupungin hyväksyntää. Pesänhoitaja pyytää Heinolan kaupungilta panttioikeuden vapauttamista. Konkurssipesällä ei ole pantinhoitosopimusta Heinolan kaupungin kanssa, mutta konkurssipesän pesänhoitaja ehdottaa, että Heinolan kaupungille tuloutuvasta kauppahinnasta vähennettäisiin konkurssipesän kuluina yhteensä 1000 euroa + alv, sekä puolet kaupanvahvistajan kustannuksista.

Vaihtoehtoisesti Heinolan kaupunki voi tarjota tilasta suuremman summan kuin kolmas osapuoli on tarjonnut. Tällöin voi kolmas osapuoli nostaa tarjoustaan ja Heinolan kaupunki saada suuremman summan kaupasta. Jos kolmas osapuoli ei nosta tarjoustaan, kaupunki saa tilan edelleen vain konkurssipesän kuluilla. Heinolan kaupungin valvotuista saatavista kuitataan kuitenkin tällöin maksetuksi summa, jonka Heinola joko saa tai on itse tarjonnut.

Tiedoksianto

sähköposti

Kiinteistösihteeri

kiinteistörekisterinhoitaja

maankäyttöinsinööri

virallinen ote

konkurssipesän pesänhoitaja