

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 207
§ 72

10.06.2013
17.06.2013

Kiinteistöjen vaihtaminen Karkkilan kaupungin ja SEW Industrial Gears Oy:n välillä

288/10.00.00.03/2013

KHAL § 207

Esittelijä: kaupunginjohtaja Juha Majalahti

Valmistelija / lisätietojen antaja:

mittaus- ja kiinteistöpäällikkö Tapio Jokela, puh. (09) 4258 3729
tai sähköposti "etunimi.sukunimi@karkkila.fi"

Asiantuntijana kokouksessa: mittaus- ja kiinteistöpäällikkö Tapio Jokela ja kehittämispäällikkö Satu Sarin

Karkkilan kaupunki omistaa Moventas Gears Oy:n Karkkilan tuotantotilojen sijoituspaikkana olevan tontin 224-12-43-9, joka on pinta-alaltaan 57.207 m². Tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on TYK (ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Tontin rakennusoikeus (e=0,4) on 22.883 k-m². Tontilla on voimassa oleva vuokrasopimus Kiinteistö Oy Sponra 1:n kanssa, joka hallitsee tontilla olevia tuotantorakennuksia. Tontin vuotuinen vuokratuotto Karkkilan kaupungille vuonna 2012 oli 16.860,23 euroa.

Karkkilassa toimiva saksalaiseen SEW Eurodrive konserniin kuuluva metallialan yritys SEW Industrial Gears Oy on käymässä neuvotteluja Kiinteistö Oy Sponra 1:n kanssa tontilla olevien tuotantorakennusten ostamisesta omistukseensa. Samassa yhteydessä SEW on ilmaissut halukkuutensa lunastaa Karkkilan kaupungilta em. tontin 224-12-43-9, mikäli kauppa tuotantotiloista Kiinteistö Oy Sponra 1:n kanssa toteutuu.

SEW Industrial Gears Oy on esittänyt, että he tarjoavat vaihtomaana omistamaansa tilaa 244-401-31-1 Hannula. Tilan pinta-ala on 10,93 ha ja se sijaitsee VT:2:n varrella Metsämaan asemakaava-alueella ja alueelle on vahvistettu T-1 (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue) käyttötarkoitus. Kiinteistön suurin sallittu rakennusoikeus on (e=0,4) 43.720 k-m².

Karkkilan kaupunki on vaihtanut Metsämaa 224-401-32-0 tilasta 22.3.2006 SEW Industrial Gears Oy:n kanssa 10,5254 ha:n suuruisen määräalan sekä Hannula 224-401-31-0 tilan (pinta-ala 0,3821 ha) 218.153 euron arvolla. Osapuolet ovat tehneet tämän jälkeen 7.12.2006 kiinteistökaupan esisopimuksen, missä on sovittu, että Karkkilan kaupunki on oikeutettu ostamaan 10 vuoden aikana vaihtokirjalla luovuttamansa kiinteän omaisuuden, vaihtokirjassa sovitulla kauppahinnalla. Tämän esisopimuksen tarkoituksena on ollut sopia em. kaupan sopimisen ehdoista.

Nykyisin koko alue on Hannula 224-401-31-1 tilaa.

Kiinteistöjen arvottaminen

Hannula 224-401-31-1 tila

Kaupunki on teettänyt kahdella auktorisoidulla (AKA-pätevyys) kiinteistöarvioitsijalla kiinteistöstä arviokirjan. Newsec Valutation Oy on 30.1.2013 antanut tilasta markkina-arvoksi 240.000 euroa. Kiinteistötaito Peltola & Co Oy on 30.1.2013 velattomaksi markkina-arvoksi 250.000 euroa. Molempien arvioiden tarkkuus on +/- 15%.

Tontti 224-12-43-9

Newsec Valuation Oy on antanut 30.1.2013 tontin markkina-arvoksi 250.000 euroa sekä on tehnyt tarkastelun myös tuottoarvon 7% perusteella ja saanut arvoksi 240.860,43 euroa. Toisen auktorisoidun kiinteistöarvion on antanut Kiinteistömanagement J. Juhola Oy, missä tontin käyväksi arvoksi on määritetty 340.000 euroa.

Karkkilan kaupunki on vahvistanut 5.9.2011 § 56 Keski-Nummen 12. kaupungin osan tonttien myyntihinnaksi rakennusoikeusperusteisesti 20€/k-m². Tämän perusteella tonttimaan arvoksi muodostuu 22.883 k-m² rakennusoikeudella laskettuna 457.660 euroa.

Kiinteistöarvioitsijat toteavat yhteisenä näkemyksenä, että arviointihetkellä Karkkilan kiinteistömarkkinat ovat haasteelliset. Sijoittajakysyntä on erittäin vähäistä ja haluttavien kohteiden määrä on pieni. Kysyntä on pääasiassa paikallista. Edustavia ja pinta-alaltaan vastaavan tyyppisiä vertailukauppoja ei ole käytettävissä. Myydyt T-1 tontit ovat olleet pinta-alaltaan pieniä ja näissä myyjänä on ollut pääasiassa Karkkilan kaupunki.

Tontin 224-12-43-9 osalta on olemassa kolme toisistaan merkittävästi poikkeavaa hinta-arviota tai hinnoittelupäätöstä. Tämän vuoksi on perusteltua käyttää tontin arvottamisessa näiden arvojen keskiarvoa $(250.000 + 340.000 + 457.656) / 3 = 349.219\text{€}$. SEW:n kanssa käydyissä neuvotteluissa hintaa on kohtuullistettu 270.000 euroon, minkä vuoksi menettelyssä syntyy 79.219 euroa ns. vähämerkityksellistä julkista tukea. Hinnan alennus on perusteltua, jotta yhtiö pystyy hankkimaan omistukseensa toiminnallisesti paremmat, yhtenäiset ja toiminnan laajennuksen mahdollistavat tuotantotilat. Nykyiset tilat ovat vuokratilat, jotka on eriytyneet eri rakennuksiin Karjaanjoen eri puolille.

Yritys perustelee tuen tarvetta tavoitteellaan yli kaksinkertaistaa liikevaihtonsa seuraavan kymmenen vuoden aikana ja nykyiset tilat eivät mahdollista tätä kasvua. Kasvutavoitteen saavuttamiseksi yrityksen täytyy saada toimivammat nykyaikaisemmat tilat, jotka soveltuvat paremmin tulevaisuuden tuotesortimentin tekemiseen. Kasvun myötä yritys arvioi työllistävänsä lisää henkilökuntaa oleellisesti. De minimis -tuki

mahdollistaa omalta osaltaan uuden toimitilan hankinnan. Yritys on merkittävä työllistäjä Karkkilassa ja de minimis -tuen myöntämisellä mahdollistetaan työpaikkojen lisääntyminen paikkakunnalla.

Vaihdettavien kiinteistöjen välirahaksi muodostuu 51.847 euroa (270.000 - 218.153).

Vaihtokauppaan sisältyy SEW Industrial Gears Oy:lle myönnettävää de minimis -tukea 79.219,00 euroa. Menettelyssä on sovellettu EU:n valtioneuvoston edellyttämää selvitysprosessia. Yritykseltä kysyttiin kirjallisesti 1.2.2013 sähköpostilla onko se tai mikään sen emon- tai sisaryrityksistä saanut de minimis - eli vähämerkityksistä julkista tukea nykyisen ja kahden edellisen verovuoden ajanjaksolla. Sähköpostitse 6.2.2013 saadussa vastauksessa yritys ilmoittaa, ettei se ole saanut de minimis -tukea nykyisen eikä kahden edellisen verovuoden aikana. De minimis -tukena voidaan myöntää yhteensä 200 000 euroa yhteensä kolmen vuoden ajanjaksolla. Tukipäätöstä koskevat tiedot on säilytettävä kymmenen vuoden ajan. Tuen saajan vastuulla on kysyttäessä ilmoittaa tukea myöntäville viranomaisille kuinka paljon aikaisempaa de minimis -tukea on myönnetty.

Huolimatta siitä, että neuvottelut teollisuustiloista ovat edelleen kesken SEW:n ja Kiinteistö Oy Sponra 1:n välillä, voi kaupunki tehdä tässä vaiheessa sitovan päätöksen maavaihtokaupasta. Vaihtokauppa SEW:n ja kaupungin välillä realisoituu vasta, kun SEW:n ja Kiinteistö Oy Sponra 1 välinen mahdollinen kauppa tuotantotiloista toteutuu ja SEW pitää vaihtokauppaa edelleen mahdollisena.

Koska kyseinen vaihtokauppa poikkeaa yritystoiminnan tonteista 5.9.2011 § 56 vahvistetusta 20€/k-m² hinnoittelusta, niin kaupunginhallitus esittää edelleen valtuustolle päätettäväksi kyseisiä kiinteistöjä koskevan vaihdon vahvistamisen.

Taloudelliset vaikutukset
+ väliraha 51.847 euroa
- vähämerkityksellinen julkinen tuki 79.219 euroa

Esityslistan liitteet
- kysely de minimis -tuesta 1.2.2013
- vastaus de minimis -tukikyselyyn 6.2.2013

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy Karkkilan kaupungin omistaman tontin 224-12-43-9 vaihtamisen SEW Industrial Gears Oy:n omistamaan Hannula 224-401-31-1 tilaan. Vaihdon välirahaksi jäävästä osasta SEW Industrial Gears Oy suorittaa rahallisena korvauksena 51.847 euroa. Maa-alueiden vaihtoon sisältyy SEW Industrial Gears Oy:lle myönnettävää vähämerkityksistä eli ns.

de minimis -tukea em. perustein määrältään 79.219,00 euroa. Tuen myöntämisessä noudatetaan Komission asetusta (EY) N:o 1998/2006, annettu 15 päivänä joulukuuta 2006, perustamissopimuksen 87 ja 88 artiklan soveltamisesta vähämerkityksiseen tukeen. (Julkaistu EUVL nro L379, 28.12.2006)".

Käsittely: SEW Industrial Gears Oy:n toimitusjohtaja Jari Marttala sekä mittaus- ja kiinteistöpäällikkö Tapio Jokela ja kehittämisspäällikkö Satu Sarin selostivat asiaa kokouksessa.

SEW Industrial Gears Oy:n toimitusjohtaja Jari Marttala saapui kokoukseen tämän asian käsittely aikana klo 18.50 ja poistui käsittelyn aikana klo 19.05.

Hallinto- ja talousjohtaja Annu Kalliaisenaaho saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 18.50.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano: kaupunginvaltuustoon

KVAL § 72

Esityslistan liitteet
- kysely de minimis -tuesta 1.2.2013
- vastaus de minimis -tukikyselyyn 6.2.2013

Kaupunginhallituksen ehdotus:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Karkkilan kaupungin omistaman tontin 224-12-43-9 vaihtamisen SEW Industrial Gears Oy:n omistamaan Hannula 224-401-31-1 tilaan. Vaihdon välirahaksi jäävästä osasta SEW Industrial Gears Oy suorittaa rahallisen korvauksen 51.847 euroa. Maa-alueiden vaihtoon sisältyy SEW Industrial Gears Oy:lle myönnettävää vähämerkityksistä eli ns. de minimis -tukea em. perustein määrältään 79.219,00 euroa. Tuen myöntämisessä noudatetaan Komission asetusta (EY) N:o 1998/2006, annettu 15 päivänä joulukuuta 2006, perustamissopimuksen 87 ja 88 artiklan soveltamisesta vähämerkityksiseen tukeen. (Julkaistu EUVL nro L379, 28.12.2006).

Käsittely: Mittaus- ja kiinteistöpäällikkö Tapio Jokela ja kaupunginjohtaja Juha Majalahti selostivat asiaa kokouksessa.

Mittaus- ja kiinteistöpäällikkö Tapio Jokela poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 18.55.

Päätös: Kaupunginhallituksen päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Pöytäkirjan liite nro 17
- kysely de minimis -tuesta 1.2.2013 (liite 1/17)
- vastaus de minimis -tukikyselyyn 6.2.2013 (liite 2/17)

