

Kiinteistön kauppaa koskeva esisopimus / KaiCell Fibers Oy

47/5/2019

Kunnanhallitus 3/11/2019 § 63

Valmistelijat: kunnanjohtaja Pasi Ahoniemi, p. 044 7500 001 ja tekninen johtaja Mikko Karjalainen, p. 044 2885 500.

Paltamon kunta ja KaiCell Fibers Oy ovat neuvotelleet kiinteistön kauppaa koskevasta esisopimuksesta ja sen ehdoista. KaiCell Fibers Oy suunnittelee biojalostamon rakentamista Paltamon Kylänpuron alueelle, noin kolme kilometriä Paltamon keskustasta itään. Hankkeella on toteutuessaan merkittävä positiivinen vaikutus sekä Paltamon kunnan että Kainuun maakunnan ja lähialueiden vetovoimaan. Biotuotetehtaalla on suunnitelmien toteutuessa merkittävä vaikutus mm. kunnan kiinteistöverotulojen kertymään.

Biojalostamon sijaintipaikan valinta on tehty ennen YVA-menettelyä, jolloin vertailtiin useita mahdollisia paikkoja Kajaanissa, Suomussalmella, Sotkamossa ja Paltamossa. Yhtiö on jättänyt ympäristölupahakemuksen marraskuun lopussa 2018 Pohjois-Suomen aluehallintohallintovirastolle. Paltamon kunta on vuonna 2018 aloittanut Kylänpuron teollisuusalueen laajentamisen ja kaavoittamisen.

Maakaaren 7. luvun 2.1 §:n mukaan osapuolet voivat sopia aikomastaan kiinteistön kaupasta tekemällä esisopimuksen. Esisopimuksessa voidaan sopia, että se sitoo vain toista osapuolta. Esisopimus on tehtävä maakaaren 1 ja 3 §:ssä säädetyllä tavalla ja siitä on muutoinkin soveltuvin osin voimassa, mitä kiinteistön kaupasta säädetään. Sopimuksessa on lisäksi mainittava se päivä, jona kiinteistön kauppa on viimeistään tehtävä, sekä ne ehdot, joiden täytyessä kauppa tehdään. Kauppahinta ja muu vastike voidaan kuitenkin jättää myöhemmin sovittaviksi esisopimuksessa mainittujen perusteiden mukaisesti. Jollei esisopimuksen voimassaoloaikaa ole määrätty, se on voimassa viisi vuotta sopimuksentekopäivästä.

Kauppahinta perustuu ulkopuolisen asiantuntijan tekemään kiinteistön arvonmääritykseen sekä yhteiseen näkemykseen muista hinnannuodostukseen vaikuttavista asioista.

Kiinteistön kauppaa koskevan esisopimuksen keskeisimmät ehdot ovat:

- esisopimuksessa sovitaan seuraavien kiinteistöjen ja määräalojen kaupasta:

- määräala Kunta-Matinoja (kiinteistötunnus 578-405-1-107) -nimisestä tilasta. Määräala koostuu kolmesta palstasta. Määräalan pinta-ala on kiinteistötietojärjestelmän mukaan yhteensä n. 204,60 ha.
- Mäntykangas-niminen tila (kiinteistötunnus 578-405-37-6), pinta-ala 15,334 ha.
- Jukola-niminen tila (kiinteistötunnus 578-405-39-3), pin-

ta-ala 16,456 ha.

- Savela-niminen tila (kiinteistötunnus 578-405-59-0), pinta-ala 1,7380 ha.

- sopimuksen mukainen kiinteistön kauppa toteutetaan, mikäli kaikki seuraavat edellytykset täyttyvät:

- Aluetta koskeva vireillä oleva asemakaavan muutos vahvistetaan 17.1.2019 päivätyn kaavaehdotuksen mukaisena. Vähäiset tekniset muutokset kaavaehdotukseen ovat kuitenkin mahdollisia, eivätkä estä lopullisen kaupan toteuttamista.
- Pohjois-Suomen Aluehallintovirasto myöntää hankkeelle ympäristöluvan.
- Ostaja tekee lopullisen sitovan investointipäätöksen biojalostamosta.
- Em. luvat ja päätökset tulevat lainvoimaiseksi.

- kauppahinta on 1 250 000,00 euroa

- esisopimus on voimassa viisi (5) vuotta allekirjoituspäivästä lukien. Mikäli edellä luetellut kaupan edellytykset eivät ole täyttyneet tähän mennessä, esisopimus raukeaa välittömästi vaikutuksin. Myyjä ja ostaja voivat erikseen sopia tämän esisopimuksen voimassaolon jatkumisesta määritellyn voimassaoloajan jälkeen.

- ostajalla on velvollisuus rakentaa kaupan kohteelle 30.11.2018 päivätyn ympäristölupahakemuksen perusteella myönnettävän ympäristöluvan mukainen biojalostamo

Esittelijä: kunnanjohtaja Pasi Ahoniemi, p. 044 7500 001.

Kunnanjohtajan päätösehdotus:

- 1) Kunnanhallitus hyväksyy liitteenä olevan esisopimusluonnoksen koskien edellä mainittuja kiinteistöjä ja määräaloja.
- 2) Kunnanhallitus valtuuttaa kunnanjohtajan tekemään esisopimusluonnokseen tarpeelliset tekniset korjaukset ja allekirjoittamaan kiinteistökaupan esisopimuksen, kun kunnanhallituksen päätös on saanut lainvoiman.
- 3) Kunnanhallitus valtuuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan lopullisen kauppakirjan, kun esisopimuksessa määritellyt ehdot ovat tulleet täytetyksi.

Kunnanhallitus:

Kunnanjohtaja täydensi esityksensä kohtaa 2 seuraavasti: "Kunnanhallitus valtuuttaa kunnanjohtajan tekemään esisopimusluonnokseen tarpeelliset tekniset korjaukset, tiedottamaan niistä kunnanhallitukselle ja allekirjoittamaan kiinteistökaupan esisopimuksen, kun kunnanhallituksen päätös on saanut lainvoiman."

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan täydennetyn esityksen.

Toimeenpano: ote, tekninen johtaja, KaiCell Fibers Oy
Muutoksenhaku: oikaisuvaatimus