

Hyresavtal, Pargas Ax Oy

Stadsstyrelsen 07.02.2022 § 40

Beredare

Ekonomichef Petra Palmroos, tfn 040 839 7170
Fastighetschef Seppo Pihl, tfn 0400 451 424
Markanvändningsingenjör Peter Lindgren, tfn 040 488 5976
Företagsutvecklare John Forsman, tfn 040 488 6075
fornamn.efternamn@pargas.fi

Bakgrund

Sedan 14.3.2008 har företaget Pargas Ax Oy hyrt affärslokalen på Industrigatan 16 i Norrby av Pargas stad. Under årens lopp (2012, 2013 januari och 2013 december) har olika hyresarrangemang diskuterats och behandlats i stadsstyrelsen och den senaste behandlingen är från 9.2.2015 § 38 där stadsstyrelsen beslöt att en årlig hyra om 19 200 euro för åren 2014–2017. Bolaget skulle därefter sträva till att lösa in byggnaden senast 30.6.2017 till ett värde om sammanlagt 640 000 euro som då utgick ifrån byggnadens marknadsvärde inklusive renoveringskostnader. Som säkerhet krävdes en bankgaranti av hyresgästen på fem år till ett belopp om 37 635 euro. En inlösnings av byggnaden har inte förverkligats.

Fastigheten

Byggnaden är en industribyggnad av lättbetong som har byggts 1968. Utbyggnaden är från 1979. Uppvärmningsformen är oljedriven luftburen centralvärme. Byggnadens särdrag är dess låga takhöjd, vilket innebär att dess lämplighet för olika produktionsändamål är begränsad. Byggnaden har en yta på 1 000 m² och tomten 6 880 m². Byggnadens skick kartlades senast 2017 och i samband med det uppdagades lokala fuktskador i bottenbjälklaget, väggkonstruktionerna och taket. Som helhet sett har hallen robusta konstruktioner. År 2008 ombyggdes och renoverades byggnaden med en budget på 450 000 euro så att den skulle lämpa sig för bageriverksamhet. Mängden reparationer under byggnadens livscykel har varit begränsad och det beräknas att den direkt riktade reparationsskulden ligger på 320 000 euro och konditionsklassen är 55 %. Hyresavtalet har undertecknats 2008 för en tidsperiod på 3 + 10 år. Avtalet innehåller en klausul om inlösen av byggnaden till ett belopp om 200 000 euro. Betalningstabellen och inlösningsförfarandet enligt hyresavtalet har under hyrestiden uppdaterats och anpassats för viss tid. Säkerheten för hyran enligt hyresavtalet gäller inte längre.

Verksamheten

Pargas Ax Oy har bedrivit och bedriver fortsättningsvis produktion av småbröd i fastigheten. För att bredda bolagets verksamhet håller man som bäst på att bygga upp en verksamhet kring försäljnings- och logistiktjänster för livsmedelsproducenter i Pargas stad. Enligt stadens livsmedelsakkunniga Margot Wikström finns det ett klart behov av den verksamhetshelhet som Pargas Ax Oy nu håller på att bygga upp.

För att lokala företag inom den här branschen skall våga ta steget och växa samt få lönsamhet är det viktigt att det erbjuds lättillgängliga och förmånliga försäljnings- och logistikkanaler. Pargas Ax Oy skulle alltså kunna erbjuda den här typen av verksamhet genom sina nya planer. Pargas Ax Oy:s styrelseordförande och stadens företagsrådgivare har haft ett kontinuerligt samarbete under hösten

2021. Pargas stads näringslivstjänster har varit tillgänglig enligt kundens (Pargas Ax Oy) önskemål och på bästa sätt försökt sparra, diskutera och gå igenom olika alternativ för att utveckla verksamheten. Med tanke på att det finns ett klart behov av dylika tjänster och att Pargas Ax Oy har de förutsättningar som krävs för att bygga upp en dylik verksamhet, kan man konstatera att det finns potential i planerna och möjligheter till att lyckas.

Nuläge

Hyresavtalet upphörde 1.7.2021, varefter det har förlängts till utgången av 2021 utan dokumentation. Staden har månatligen fakturerat Pargas Ax Oy en månadshyra om 1 984,00 euro sedan flera år tillbaka. Sedan 2019 har företaget haft svårt att betala den månatliga hyran och större belopp har blivit på rest i stadens ekonomisystem. Under de senaste åren har kontinuerliga förhandlingar först med Pargas Ax Oy och Pargas stad. Reviderade betalningsplaner har gjorts, men inte fullföljts. Staden har så sent som 2.12.2021 gett en betalningsplan som grundar sig på att samtliga obetalda fakturor skall vara betalda till 15.6.2022. Betalningsplanen förutsatte att den första betalningen skulle ha varit betald 31.12.2021. Detta har inte förverkligats och därmed har betalningsplanen försummats.

Det finns ett intresse bland företagare, både i och utanför Pargas, för den typen av hall i vilken Pargas Ax Oy nu bedriver sin verksamhet. Förfrågningar om varma hallutrymmen dyker upp då och då. Hallens takhöjd utgör en begränsning och utesluter därför den typen av verksamhet där hög takhöjd är nödvändig. Det finns ändå många typer av verksamhet där även låga utrymmen lämpar sig bra och därav dyker förfrågningar upp också gällande industrihallen i Norrby. Hallen är i förhållandevis bra skick och det finns ett intresse för dylika hallar så en realisering kunde ske relativt enkelt. En ny ägare till industrihallen betyder inte nödvändigtvis att nuvarande hyrestagare sägs upp.

Föredragande

Stadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Stadsstyrelsen befullmäktigar fastighetschef Seppo Pihl att förlänga hyresavtal fram till 31.12.2022 med en månadshyra om 1 984,00 euro/månad (moms 0 %).

Staden har inte ett långsiktigt intresse av att äga fastigheten. Staden sträver efter att avyttra fastigheten.

Därtill befullmäktigas ekonomichef Petra Palmroos att göra en betalningsplan för samtliga öppna fakturor per 28.2.2022, så att hälften av beloppet förfaller senast 30.4.2022 och den återstående delen senast 30.10.2022.

Utöver betalningsplanen skall de månatliga hyresfakturorna betalas senast på förfallodagen fr.o.m. mars 2022 samt de fakturor som enligt tidigare betalningsplaner har förfallodag under 2022.

Om någon av dessa ovannämnda betalningarna försummas kommer staden att skicka vidare fakturorna för indrivning omedelbart. Detta sker direkt från att den första försummelsen sker.

Beslut

Stadsdirektör Patrik Nygrén anmälde jäv under behandlingen av ärendet och deltog således inte i beslutet. Orsaken släktskapsjäv. Förvaltningschef Hanna-Maria Grandell var föredragande i detta ärende.

Fastighetschef Seppo Pihl och ekonomichef Petra Palmroos närvarade som sakkunniga vid sammanträdet under behandlingen av detta ärende.

Under diskussionen föreslog stadsstyrelsens representant Markku Orell att en betalningsuppmaning med hot om konkurs sänds till företaget omedelbart med uppmaning att betala de förfallna betalningarna, och om ingen betalning erhålls, ska det förfarande som försummelsen förutsätter inledas. Orells förslag understöddes av stadsstyrelseledamoten Nico Ojala.

Ordföranden frågade om stadsstyrelsen enhälligt kan godkänna Markku Orells motförslag. Stadsstyrelsen beslutade enhälligt att godkänna Orells motförslag.

Utöver det ovannämnda beslutade stadsstyrelsen enhälligt att det uppgjorda hyresavtalet förfaller omedelbart om betalningsplanen eller de månatliga hyrorna inte betalas senast på förfallodagen.

Beslutet justerades omedelbart vid sammanträdet.

Delgivning

Pargas Ax Oy, ekonomichefen, fastighetschefen, markanvändningsingenjören, företagsutvecklaren

Stadsstyrelsen 22.08.2022 § 201

Beredare

Ekonomichef Petra Palmroos, tfn 040 839 7170
Fastighetschef Seppo Pihl, tfn 0400 451 424
Teknisk chef Jonas Nylund, tfn 050 428 3774
fornamn.efternamn@pargas.fi

I enlighet med stadsstyrelsens beslut från 7.2.2022 § 40 har Lowell i sin helhet skött indrivningen av förfallna betalningar, samt processen kring betalningsuppmaningen med hot om konkurs beträffande Pargas Axs försummelser av obetalda hyror till Pargas stad.

Under processens gång har Pargas Ax bestridit de dit tillhörande uppkomna förseningskostnaderna om 14 335,69 euro, genom att inte godkänna betalningsuppmaningen som Lowell försett dem med. Detta har medfört fördröjningar i processen samt enligt lagen nödvändiga åtgärder från Lowells håll. Ett bestritt ärende måste först slutbehandlas före saken kan föras vidare till nästa skede i processen.

Detta har medfört att Pargas stad (genom Petra Palmroos och Ulla Andersson) har haft ett möte 30.6.2022 med juristerna Salla Ahlroos och Marjo Suominen från Lowell för att diskutera situationen och möjliga alternativ.

Alternativ ett är att staden inleder en rättsprocess där man vidhåller att Pargas Ax skall betala både själva kapitalet om 89 280,00 euro och de uppkomna förseningskostnaderna om 14 335,69 euro. I detta alternativ kan potentiella rättegångskostnader tillkomma staden.

Alternativ två är att staden ber Lowell skicka en ny betalningsuppmaning där endast kapitalet om 89 280,00 euro medtas. Detta skulle betyda att förseningskostnaderna om 14 335,69 därmed inte kommer att indrivas. I detta

alternativ torde det inte finnas något som motparten kan bestrida, vilket skulle betyda att betalningsuppsamlingsprocessen kan gå vidare utan en rättsprocess.

Föredragande

Stadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Stadsstyrelsen beslutar att gå in för alternativ två, dvs att endast kapitalet om 89 280,00 euro indrivs. Ekonomichef Petra Palmroos befullmäktigas att ge Lowell tillåtelse att skicka en ny betalningsuppsamling med hot om konkurs till Pargas Ax där endast kapitalet medtas, samt be Lowell omedelbart inleda vräkningsprocessen.

Beslut

Stadsdirektören avlägsnade sig från sammanträdet på grund av jäv. Orsaken släktskapsjäv. Förvaltningschef Hanna-Maria Grandell var föredragande i detta ärende. Petra Palmroos och Seppo Pihl närvarade som sakkunniga under behandlingen av ärendet.

Olika alternativ för att lösa frågan diskuterades utifrån en redogörelse av ekonomichef Petra Palmroos.

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt att remittera ärendet för ny beredning och förutsätta att ärendet tas upp till ny behandling vid sammanträdet 5.9.2022.

Delgivning

Pargas Ax Oy, ekonomichefen, fastighetschefen, tekniska chefen, markanvändningsingenjören, företagsutvecklaren

Stadsstyrelsen 05.09.2022 § 216
119/02.02.02/2022

Beredare

Ekonomichef Petra Palmroos, tfn 040 839 7170
Fastighetschef Seppo Pihl, tfn 0400 451 424
Markanvändningsingenjör Peter Lindgren, tfn 040 488 5976
Företagsutvecklare John Forsman, tfn 040 488 6075
fornamn.efternamn@pargas.fi

Ärendet har beretts i samråd med Lowells jurist Marjo Suominen.
Två alternativa förslag har presenterats:

- 1) En omfattande stämningsansökan i samband med vilken man ansöker om vräkning görs. I detta paket ingår också tvistiga dröjsmålsräntor. Om Pargas Ax Oy bestrider stämningen, tar processen minst ett år eller till och med längre. Här föreligger en risk för rättegångskostnader.
- 2) En betalningsuppsamling med hot om konkurs som gäller endast kapitalet. Dröjsmålsräntor kan inte heller krävas senare. Om Pargas Ax Oy inte undertecknar den nya betalningsuppsamlingen med hot om konkurs på 89 280 € obestritt (underskriften hämtas av stämningssmannen), kan konkursansökan inte göras och då återgår vi till punkt 1 med omfattande stämningsansökan. Om betalningsuppsamlingen med hot om konkurs kommer tillbaka undertecknad, kan konkursansökan göras genast och företaget torde försättas i konkurs inom några månader. Då företaget försätts i konkurs, ser bokförvaltaren till att fastigheten töms inom skäligen tid och att vräkning inte behövs.

På stadsstyrelsens möte 5.9.2022 kommer jurist Marjo Suominen från Lowell att närvara som sakkunnig.

Föredragande

Förvaltningschef Hanna-Maria Grandell, tfn 050 473 9910
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Stadsstyrelsen beslutar att gå in för alternativ två enligt följande:
En betalningsuppsmaning med hot om konkurs som gäller endast kapitalet. Dröjsmålsräntor kan inte heller krävas senare. Om Pargas Ax Oy inte undertecknar den nya betalningsuppsmaningen med hot om konkurs på 89 280 € obestritt (underskriften hämtas av stämningssmannen), kan konkursansökan inte göras och då återgår vi till punkt 1 med omfattande stämningssansökan. Om betalningsuppsmaningen med hot om konkurs kommer tillbaka undertecknad, kan konkursansökan göras genast och företaget torde försättas i konkurs inom några månader. Då företaget försätts i konkurs, ser bokförvaltaren till att fastigheten töms inom skälig tid och att vräkning inte behövs.

Beslut

Marjo Suominen från Lowell närvarade som sakkunnig vid sammanträdet kl. 16.10–16.30.

Stadsdirektör Patrik Nygrén avlägsnade sig från sammanträdet på grund av jäv för den tid ärendet behandlades och beslut fattades. Orsaken släktskapsjäv. Förvaltningschef Hanna-Maria Grandell var både föredragande och protokollförare i detta ärende.

Godkändes.

Dessutom beslutar stadsstyrelsen enhälligt att förutsätta att revisorn och revisionsnämnden går igenom processen i ärendet och rapporterar om denna specialrevision till stadsstyrelsen.

Delgivning

Pargas Ax Oy, ekonomichefen, fastighetschefen, tekniska chefen,
markanvändningsingenjören, företagsutvecklaren
