

KANGASNIEMEN KUNTA

Kunnanhallitus	§ 303	09.12.2013
Kunnanvaltuusto	§ 98	16.12.2013
Kunnanhallitus	§ 16	20.01.2014
Kunnanhallitus	§ 20	27.01.2014
Kunnanvaltuusto	§ 5	27.01.2014

HARVEL KIINTEISTÖT OY/KIINTEISTÖN HANKINTA JA UUDEN RAKENTAMINEN

Kunnanhallitus 09.12.2013 § 303

Harvel Kiinteistöt Oy on perustettu vuonna 2013. Yrityksen toimialana on omien tai/ja leasing-kiinteistöjen vuokraus ja hallinta, omien kiinteistöjen kauppa, kiinteistön ja maiseman hoito.

Valtuutetuille 2. joulukuuta 2013 järjestetyssä tiedotustilaisuudessa Harvel Kiinteistöt Oy:n hallituksen puheenjohtaja Kimmo Harjula kertoi, että yrityksen tarkoituksena on ostaa Lapaskankaalta Harvel Oy:n omistuksessa oleva kiinteistö (tontin pinta-ala on n. 20.000 m², tontilla on rakenteilla 1.000 m² suuruinen liikerakennus, joka ostetaan valmiiksi tehtynä).

Rakenteilla olevan liikerakennuksen toimitilat on kaikki vuokrattu. Toiminta liikerakennuksessa on tarkoitus aloittaa huhtikuussa 2014. Kauppaan sisältyy rakennuksen loppuun saattaminen Harvel Oy:n toimesta ja liikerakennuksen vuokrasopimukset siirtyvät kaupassa uudelle omistajalle.

Kimmo Harjula kertoi, että syy siihen, miksi halli yhtiöitetään on se, että Harvel Oy:n liiketoimintaan ei kuulu vuokraustoiminta ja että halli olisi yhtiötetty joka tapauksessa. Nyt on tarkoituksena aikaistaa yhtiöittäminen.

Syynä aikaistamiseen on puolestaan se, että liiketilojen kysyntä Lapaskanaan risteysalueella on ollut odotettua suurempaa, joten kiinteistöyhtiö suunnittelee uuden liikerakennuksen rakentamista omistamalleen tontille Shellin pihapiiriin. Rakennus olisi samanlainen kuin nyt rakenteilla oleva liiketila, kooltaan 1.000 m². Rakennuksen rakentaa Harvel Oy erillisellä sopimuksella.

Kauppasumma on 1.200.000 € (tontti + nyt rakenteilla oleva liiketila halli). Kauppa on tarkoitus rahoittaa seuraavasti:

- Harvel Oy:n pääomalaina yhtiölle 400.000 €
- pankkilaina 800.000 €, johon yhtiö tarvitsee 400.000 € pankkitakauksen

Panttikirjoja haetaan 1.200.000 €:n edestä.

Harvel Kiinteistöt Oy esittää kunnalle, että kunta antaisi kaupalle 400.000 €:n pankkitakaus, jota vastaan kunta saisi panttikirjoja 500.000 €:n edestä. Vakuutena olisi tontti ja halli 1, jossa on vuokrasopimukset (100 % tiloista) kolmeksi vuodeksi eteenpäin.

Kunnanhallitus	§ 303	09.12.2013
Kunnanvaltuusto	§ 98	16.12.2013
Kunnanhallitus	§ 16	20.01.2014
Kunnanhallitus	§ 20	27.01.2014
Kunnanvaltuusto	§ 5	27.01.2014

Päätös: Kunnanvaltuusto hyväksyi kunnanhallituksen esityksen.

Kunnan takaus voidaan laittaa täytäntöön, kun hallin 1 Harvelin rakentama osuus on valmis.

Kimmo Harjula ei esteellisenä osallistunut tämän asian käsittelyyn eikä päätöksentekoon.

Lisätiedot: Lisätietoja antaa kunnanjohtaja Pekka Toivonen, puh. 040 548 1171.

Kunnanhallitus 20.01.2014 § 16

Harvel Kiinteistöt oy on lähettänyt kunnalle kirjeen 16.1.2014. Kirjeessä ilmoitetaan, että se on saanut tiedon halli nro 1 rakentamisaikataulun muutoksesta tiedon vesi- ja viemäri liittymien viivästymiseen. Heille on ilmoitettu, että liittymät olisivat käytössä vasta helmikuun puolivälin jälkeen.

Kunnan tarjouspyynnössä Hilmassa 5.11.2013 määräajaksi oli asetettu 20.12.2013.

Tarjousten jättöaika oli 22.11.2013.

Kunnasta oli 20.11.2013 lähetetty lisäkirje tarjoajille, jossa oli todettu, että urakkasuoritusajaa voidaan tarvittaessa yhteisesti sopien jatkaa tammikuulle 2014 tarvikkeiden toimitusajasta johtuen.

Harvel kiinteistöt oy kirjeessään toteaa, että oletettu kahden kuukauden viivästys tuo ja on tuonut halli 1 rakentamisaikatauluun laajamittaisia ongelmia eri työvaiheiden suorittamisessa. Viivästymisestä johtuvista ongelmista suurin on kuitenkin Harvel Oy:n kassavirran riittämättömyys, johtuen jo vuoden 2013 puolella tehdyistä halli 2 investoinneista. Investointeja tehdessään Harvel Oy oletti, että aikatauluun ei tule muutoksia ja rakentaminen etenee suunnitellusti. Harvel Oy:n ulkopuolisten rahoituksen erien nostaminen on siduttu valmiusasteeseen ja kun työ ei etene, rahoitustakaan ei voi nostaa.

Edellä mainittuihin seikkoihin vedoten Harvel kiinteistöt oy esittää pyynnön Kangasniemen kunnanhallitukselle takauksen myöntämisestä tammikuun 2014 aikana, jotta edellä mainitut ongelmat saadaan eliminoidua ennalta.

Harvel Oy ilmoittaa, että yhtiö tulee yksilöimään ja esittämään ehtojen mu-

Kunnanhallitus	§ 303	09.12.2013
Kunnanvaltuusto	§ 98	16.12.2013
Kunnanhallitus	§ 16	20.01.2014
Kunnanhallitus	§ 20	27.01.2014
Kunnanvaltuusto	§ 5	27.01.2014

kaiset dokumentit valtuustolle ja ilmoittamaan halli 1 vuokralaisten nimet valtuuston päätöksen mukaisesti.

Asiasta neuvoteltiin Harvel Oy kanssa 17.1.2014. Neuvotteluun kunnan puolelta osallistuivat teknisen toimen ja kunnanhallituksen edustus.

Tässä neuvottelussa sovittiin, että asia valmistellaan kunnanhallituksen ja valtuuston listalle.

Kimmo Harjula ilmoitti, että hän voi antaa henkilökohtaisen omavelkaisen takauksen siksi ajaksi, kunnes halli on valtuuston päätöksen edellyttämässä kunnossa eli Harvelin rakentamana osuus on valmis.

Kunnanhallitukseen tai viimeistään valtuustoon mennessä toimitetaan edellytetyt selvitykset.

Nordea Oyj:n 800 000 € lainaehdot, johon kunta on antamassa 400 000 €:n takauksen, ovat seuraavat:

Laina-aika	10 v
Lyhennykset	tasalyhennyksinä 10 vuoden aikana
Korko	ensimmäisen 5 vuoden aikana 3,40 % +3 kk euribor, 5 vuoden jälkeen korko nousee 0,05 %/v

Kunnanjohtajan ehdotus:

Kunnanhallitus käsittelee asian uudelleen 27.1.2014 ennen valtuuston kokousta. Tähän mennessä selvitetään takauksen vastavakuus sille ajalle, jolle kunta ei ole saanut panttikirjoja.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

Lisätiedot:

Lisätietoja antaa hallintojohtaja Hannu Manninen, puh. 040 554 9417.

Kunnanhallitus 27.01.2014 § 20

Rakennuksen valmiusaste on vastaavan työnjohtajan 20.1.2014 antaman todistuksen mukaan 73 %.

Harvel Oy:n ilmoituksen mukaan liikerakennuksen alvilliset kustannukset ovat tällä hetkellä 1 112 591 €.

KANGASNIEMEN KUNTA

Kunnanhallitus	§ 303	09.12.2013
Kunnanvaltuusto	§ 98	16.12.2013
Kunnanhallitus	§ 16	20.01.2014
Kunnanhallitus	§ 20	27.01.2014
Kunnanvaltuusto	§ 5	27.01.2014

Harvel Kiinteistöt Oy on ilmoittanut panttaavansa kunnan takauksen vasta-
vakuudeksi 4 kpl yhteensä 600 000 €:n arvoista panttikirjaa. Nämä pantti-
velkakirjat ovat rasisustodistuksen mukaan ensijaisjärjestyksessä pankille
luovutettavien 600 000 €:n panttivelkakirjojen jälkeen.

Hankkeen kustannusarvio on 1 200 000 €, jonka rahoitetaan seuraavasti:

400 000 € Harvel Oy:n pääomalaina yhtiölle

800 000 € pankkilaina, johon kunnan takaus 400 000 €:lle

Toteuttamisaikataulu:

Halli 1 4/2014

Halli 2 kesä 2015

Halli 1:n vuokralaisten nimet on esitetty kunnalle.

Kunnanjohtajan ehdotus:

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että se panee täytäntöön
16.12.2013 § 98 tekemänsä päätöksen 400 000 €:n pankkitakauksen myön-
tämisestä Harvel Kiinteistöt Oy:lle esittelyssä mainittujen edellytysten pe-
rusteella.

Kunnanhallitus esittää, että kunnanvaltuusto oikeuttaa panemaan päätöksen
täytäntöön välittömästi.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

Mikko Korhonen osallistui asiantuntijina asian esittelyyn.

Kimmo Harjula oli kuultavana asiassa.

Lisätiedot:

Lisätietoja antaa kunnanjohtaja Pekka Toivonen, puh. 040 548 1171.

Kunnanvaltuusto § 5

Päätös:

Kunnanvaltuusto hyväksyi kunnanhallituksen esityksen.

KANGASNIEMEN KUNTA

Kunnanhallitus	§ 303	09.12.2013
Kunnanvaltuusto	§ 98	16.12.2013
Kunnanhallitus	§ 16	20.01.2014
Kunnanhallitus	§ 20	27.01.2014
Kunnanvaltuusto	§ 5	27.01.2014

Kimmo Harjula ei esteellisenä osallistunut asian esittelyyn eikä päätöksentekoon.

Lisätiedot:

Lisätietoja antaa kunnanjohtaja Pekka Toivonen, puh. 040 548 1171.
