

Oy Teboil Ab:n kylmäaseman vuokrasuhteen päättäminen

KH 12.09.2022 § 214
1214/10.00.02/2022

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Toni Sepperi, toni.sepperi@loviisa.fi, puh.
0440 555 421

Oy Teboil Ab (jäljempänä "Teboil") on muun muassa polttoainejakelua harjoittava yhtiö, jonka omistaa venäläinen Lukoil-niminen öljy-yhtiö. Loviisan kaupungissa toimii Teboilin kylmäasema Pietarintien varrella Hästholmenin liittymälle johtavan liikenneympyrän lähellä. Teboil toimii kaupungin omistamalla maalla, jonka se on vuokrannut kaupungilta toimintaansa varten. Teboilin vuokraaman vuokra-alueen 434-405-1-33-V313 pinta-ala on noin 3 500 m².

Teboilin ja Loviisan kaupungin välinen maanvuokrasopimus on alkanut määräaikaisella sopimuksella 1.11.1992–31.10.2002 (elinkeinojaosto, EKJ § 125/16.9.1992). Maanvuokrasopimusta on jatkettu kaupungingeodeetin päätöksen (18.4.2002 § 23) mukaisesti siten, että vuokra-aika on 1.11.2002–31.12.2012. Maanvuokrasopimusta on tämän jälkeen jatkettu kaupungingeodeetin päätöksen (13.9.2012 § 71) mukaisesti määräaikaisena 31.12.2015 saakka. Tämän sopimuksen yhteydessä on sovittu, että Teboililla on mahdollisuus jatkaa alueen vuokrasopimusta vuosi kerrallaan.

Viimeisin maanvuokrasopimuksen jatkamiseen liittyvä sopimus on viiden vuoden määräaikainen sopimus vuodelta 2018, mutta sitä ei ole allekirjoitettu. Maanvuokrasopimuksen jatkamisesta on vt. kaupungingeodeetin tekemä päätös (28.2.2018 § 5) ja allekirjoittamaton sopimusluonnos. Teboililla ei ole myöskään hallussaan allekirjoitettuja sopimusasiakirjoja, mutta kysyttäessä Teboilin edustaja on kommentoinut sähköpostilla 3.5.2022, että Teboilin tulkinnan mukaan osapuolten välillä on voimassa edellä kuvattu sopimus.

Vuokra-aikaa on jatkettu tällä sopimuksella 28.2.2023 saakka, ja maa-alueen vuokra on 4 137,56 euroa vuodessa, joka on sidottu elinkustannusindeksiin. Teboil on suorittanut vuokranmaksun vuosittain sovitusti. Kaupungingeodeetti on 9.5.2022 sähköpostiviestissään vahvistanut Teboilin yhteyshenkilölle, että kaupungin puolesta edellä mainitun määräaikaisen sopimuksen voidaan katsoa olevan voimassa, eikä kaupungilla ole tarvetta kiistää sopimuksen olemassaoloa.

24.2.2022 jälkeen Venäjän hyökättyä sotilaallisesti Ukrainaan on olosuhteissa tapahtunut sellaisia oleellisia muutoksia maanvuokrasopimuksen solmimishetkeen nähden, että Loviisan kaupungin on harkittava niiden vaikutuksia sopimuksen ehtoihin ja jatkamiseen liittyen. Venäjän aloittaman sodan vaikutuksia ovat sodan aiheuttaman inhimillisen kärsimyksen lisäksi mahdolliset boikotit, erilaiset Venäjää vastaan asetettavat pakotteet ja näistä seuraava vuokralaisen maksukykyyn heikkeneminen tai vuokrasuhteen jatkuvuuteen liittyvä muu yleinen epävarmuus.

Venäjän aloittaman sodan alkamisen jälkeen Euroopan unionin jäsenvaltiot ovat asettuneet tukemaan Ukrainaa yhtenäisenä rintamana ja Venäjää vastaan on asetettu ennen näkemättömän laajat EU-pakotteet. Loviisan kaupunki on asettunut myös näkyvästi tukemaan Ukrainaa ja ukrainalaisia

sodan keskellä. On johdonmukaista, ettei Loviisan kaupunki halua tukea taloudellisesti venäläisomistuksessa ja mahdollisesti Venäjän hallintoon kytkeytyvää yhtiötä sekä olla mahdollisesti rahoittamassa Ukrainaa vastaan käytävää hyökkäyssotaa.

Ulkoministeriö on tiedottanut 3.6.2022 Euroopan unionin julkaisemasta kuudennesta pakotepaketesta Venäjää vastaan. Pakotepaketissa kielletään muun muassa venäläisen raakaöljyn ja öljyvalmisteiden tuonti EU:n alueelle. EU:n pakoteasetus lisäksi kieltää julkisten hankintojen täytäntöönpanon jatkamisen 10.10.2022 jälkeen, jos sopimuksen toisena osapuolena on oikeushenkilö, yhteisö tai elin, jonka omistuksesta yli 50 prosenttia on venäläistä. Oy Teboil Ab on asetuksessa tarkoitettu oikeushenkilö, jonka omistusoikeuksista yli 50 prosenttia omistaa suoraan tai välillisesti Venäjälle sijoittautunut oikeushenkilö.

Venäjän öljykauppaa koskevien sanktioiden ja pakotteiden vuoksi sopimuksen jatkaminen uudella sopimuksella ei ole kaupungin kannalta inhimillisen näkökulman lisäksi myöskään taloudellisesta näkökulmasta järkevää. Venäjän Ukrainan-hyökkäyksen aiheuttamat monet merkittävät muutokset ovat saaneet aikaan sen, että mahdollisen jatkosopimuksen taloudellinen järkevyys on muuttunut kyseenalaiseksi. Samasta syystä Teboiliin liittyvät riskit oletettavasti vain kasvavat, eikä ole merkkejä niiden vähenemisestä.

Venäjän aloittaman hyökkäyssodan seurauksena vuokrasopimuksen mahdollisen jatkokauden kannalta on tapahtunut olennainen muutos niissä olosuhteissa, joissa sopimus on aikanaan solmittu. Tämän vuoksi Loviisan kaupunki voi niin halutessaan tehdä päätöksen, että kaupunki ei halua sopimusta jatkamalla tukea eikä rahoittaa Venäjän sotatoimia osana Venäjän öljynvientä eikä kantaa niitä epävarmuustekijöihin ja vuokralaisen maksukykyyn liittyviä riskejä, jotka Loviisan kaupunki jatkosopimuksen tekemällä kantaisi. Näin ollen on perusteltua, että Loviisan kaupunki päättää olla jatkamatta vuokrasuhdetta ja määräaikainen maanvuokrasopimus päättyy 28.2.2023. Teboilia sitoo maanvuokrasopimukseen kirjatut sopimuksen päättämistä koskevat ehdot.

Maanvuokrasopimukseen on kirjattu vuokrasuhteen päättymiseen liittyvä ehto § 3:

”Vuokramies on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä panemaan niiden paikan kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kaupungille oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.”

Loviisan keskustan lähellä on kolme raskaalle liikenteelle soveltuvaa polttoainejakelupistettä, joista yksi on itäisen liittymän lähellä oleva Teboilin kylmäasema. Toinen raskaalle liikenteelle soveltuva polttoainejakelupiste on lähellä Teboilin kylmäasemaa, kaupungin keskustan itäreunalla oleva Shellin polttoainejakeluasema. Kolmas raskaalle liikenteelle soveltuva polttoainejakelupiste on Loviisan läntisen liittymän yhteydessä olevalla Nesteen Ankkurituulen huoltoasemalla. Teboilin kylmäaseman mahdollisella lakkauttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia Loviisan keskusta-alueen polttoainejakeluverkoston kattavuuteen.

Liite nro 1:
sijaintikartta

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Jan D. Oker-Blom
Ehdotus	Kaupunginhallitus päättää, että Loviisan kaupunki ei uusi vuokra-aluetta 434-405-1-33-V313 koskevaa Oy Teboil Ab:n kanssa solmittua määräaikaista maanvuokrasopimusta voimassa olevan sopimuksen päättymisen jälkeen. Vuokrasuhde Oy Teboil Ab:n kanssa päättyy määräaikaisen maanvuokrasopimuksen päättyessä 28.2.2023.
Päätös	Päätös ehdotuksen mukainen.