

Uppsägning av arrendeavtalet för Oy Teboil Ab:s kallstation

STST 12.09.2022 § 214
1214/10.00.02/2022

Beredning

Stadsgeodet Toni Sepperi, toni.sepperi@loviisa.fi, tfn 0440 555 421

Oy Teboil Ab (nedan "Teboil") är ett bolag som bedriver bland annat bränsledistribution och som ägs av det ryska oljebolaget Lukoil. I Lovisa stad finns en kallstation av Teboil längs Peterburgsvägen nära rondellen som leder till anslutningen till Hästholmen. Teboil har verksamhet på ett markområde som ägs av staden, och bolaget har arrenderat markområdet av staden för sin verksamhet. Arealen av det område 434-405-1-33-V313 som Teboil arrenderat uppgår till cirka 3 500 m².

Markarrendeavtalet mellan Teboil och Lovisa stad har börjat gälla genom ett tidsbundet avtal 1.11.1992–31.10.2002 (näringslivssektion, NLS § 125/16.9.1992). Markarrendeavtalet har förlängts i enlighet med stadsgeodetens beslut (18.4.2002 § 23) så att arrendetiden är 1.11.2002–31.12.2012. Markarrendeavtalet har därefter förlängts i enlighet med stadsgeodetens beslut (13.9.2012 § 71) så att det är tidsbundet till 31.12.2015. I samband med avtalet har man kommit överens om att Teboil har möjlighet att förlänga arrendeavtalet för området med ett år i sänder.

Det senaste avtalet som gäller förlängningen av markarrendeavtalet är ett tidsbundet avtal på fem år från 2018, men avtalet har inte undertecknats. Det finns ett beslut (28.2.2018 § 5) som tf. stadsgeodet fattat om förlängningen av avtalet och ett avtalsutkast som inte har undertecknats. Teboil innehar inte heller de undertecknade avtalshandlingarna, men vid tillfrågan har en representant för Teboil 3.5.2022 kommenterat att det ovannämnda avtalet enligt Teboils tolkning gäller mellan parterna.

Arrendetiden har förlängts genom det här avtalet till 28.2.2023. Arrendet av markområdet uppgår till 4 137,56 euro om året, och det är bundet till levnadskostnadsindexet. Teboil har betalat arrendet årligen såsom man kommit överens. Stadsgeodeten har 9.5.2022 i sitt e-postmeddelande till Teboils kontaktperson bekräftat att det ovannämnda tidsbundna arrendeavtalet kan anses gälla för stadens del och staden inte har något behov av att bestrida avtalet.

Efter 24.2.2022 då Ryssland anföll militärt mot Ukraina har omständigheterna förändrats väsentligt jämfört med den tidpunkt då markarrendeavtalet ingåtts så att Lovisa stad måste överväga omständigheternas konsekvenser för villkoren i avtalet och förlängningen av avtalet. Till konsekvenserna av det krig som Ryssland börjat hör vid sidan av det mänskliga lidande som kriget orsakat också eventuella bojkotter, olika sanktioner mot Ryssland och som följd av dessa försvagning av arrendatorns betalningsförmåga eller en annan allmän osäkerhetsfaktor som anknyter till förlängningen av arrendeförhållandet.

Efter att Ryssland började kriget har medlemsstaterna i Europeiska unionen stött Ukraina som enad front och mot Ryssland har införts mer omfattande EU-sanktioner än någonsin tidigare. Också Lovisa stad stöder synligt Ukraina och ukrainare mitt i kriget. Därför är det bara logiskt att Lovisa stad inte vill stöda ekonomiskt ett bolag som ägs av ryssar och som möjligtvis har kopplingar till den ryska administrationen eftersom detta innebär att man eventuellt finansierar anfallskriget mot Ukraina.

Utrikesministeriet har 3.6.2022 meddelat om ett sjätte sanktionspaket mot Ryssland som Europeiska unionen infört. Sanktionspaketet förbjuder bland annat importen av rysk råolja och raffinerade petroleumprodukter till EU-området. Dessutom förbjuder EU:s sanktionsförordning fortsatt genomförande av offentliga upphandlingar efter 10.10.2022 om den ena parten i avtalet är en juridisk person, en enhet eller ett organ vars äganderätter till mer än 50 procent är ryska. Oy Teboil Ab är en sådan juridisk person som avses i förordningen vars äganderätter till mer än 50 procent direkt eller indirekt ägs av en juridisk person som är etablerad i Ryssland.

På grund av de sanktioner som gäller den ryska oljehandeln är det varken ur ekonomiskt perspektiv eller mänskligt perspektiv vettigt för staden att förlänga avtalet med ett nytt avtal. Många betydande förändringar som Rysslands anfall mot Ukraina orsakat har lett till att det kan ifrågasättas om ett eventuellt fortsatt avtal är vettigt ur ekonomiskt perspektiv. Av samma orsak ökar antagligen de risker som anknyter till Teboil och det finns inga tecken på att de skulle minska.

Till följd av det anfallskrig som Ryssland började har det skett med tanke på eventuell förlängning av arrendeavtalet en väsentlig förändring i de omständigheter under vilka avtalet i sin tid har ingåtts. På grund av detta kan Lovisa stad, om den vill, fatta ett beslut om att staden inte vill förlänga avtalet och på så sätt stöda och finansiera Rysslands krigshandlingar som en del av den ryska oljeimporten. Staden vill inte heller bära de risker som anknyter till osäkerhetsfaktorer och arrendatorns betalningsförmåga som Lovisa stad genom att förlänga avtalet skulle bära. Således är det motiverat att Lovisa stad beslutar avsluta arrendeförhållandet och det tidsbundna markarrendeavtalet upphör 28.2.2023. Teboil är bundet till de villkor i markarrendeavtalet som gäller avslutandet av avtalet.

I markarrendeavtalet har antecknats ett villkor som gäller upphörande av arrendeförhållandet § 3:

”Arrendatorn har när arrendeförhållandet avslutas skyldighet att föra bort de byggnader, konstruktioner och anordningar som arrendatorn äger och återställa området. Om byggnaderna, konstruktionerna och anordningarna inte förs bort inom sex månader från det arrendeförhållandet avslutades, har staden rätt att på arrendatorns bekostnad sälja dem på offentlig auktion och ta hand om återställande av området.”

Nära Lovisa centrum finns det tre bränsledistributionsstationer som lämpar sig för tung trafik varav en är Teboils kallstation nära östra infarten. En annan bränsledistributionsstation som lämpar sig för tung trafik och som ligger nära Teboils kallstation är Shells bränsledistributionsstation vid östra kanten av stadens centrum. En tredje bränsledistributionsstation som lämpar sig för tung trafik finns på servicestationen Neste Ankkurituuli vid västra infarten. Eventuell nedläggning av Teboils kallstation har inga betydande konsekvenser för hur täckande bränsledistributionsnätverket i Lovisa centrum är.

Bilaga nr 1:
Lägeskarta

Föredragning

Stadsdirektör Jan D. Oker-Blom

Förslag

Stadsstyrelsen beslutar att Lovisa stad inte förlänger det tidsbundna markarrendeavtal som gäller arrendeområdet 434-405-1-33-V313 och ingåtts med Oy Teboil Ab efter att det gällande avtalet upphört.

Arrendeförhållandet med Oy Teboil Ab avslutas när det tidsbundna markarrendeavtalet upphör 28.2.2023.

Beslut

Beslut enligt förslaget.