UUDENMAAN VIRKISTYSALUEYHDISTYS RY **PÖYTÄKIRJA 4/15**
FÖRENINGEN NYLANDS FRILUFTSOMRÅDEN RF

Hallitus

Aika: Tiistai 4.8.2015 klo. 16.00 – 17.10

Paikka: Uudenmaan liitto, maakuntasali
Esterinportti 2 B, 4-kerros

Läsnä:

Mauri Johansson	puheenjohtaja
Hannu Kärkkäinen	1. varapuheenjohtaja
Tapio Bergholm	2. varapuheenjohtaja
Teresa Grönholm	jäsen
Sven Holmberg	jäsen
Kaarina Hämäläinen	jäsen
Jyrki Ikonen	jäsen, saapui 16.07, § 32-
Johanna Kalve	jäsen
Timo Korpela	jäsen
Juhani Kytö	jäsen
Mika Lindblad	jäsen
Kristiina Ovaskainen	jäsen
Michael Perukangas	jäsen
Outi Ugas	jäsen, saapui 16.16, § 32-

Valtuuskunnan puheenjohtajisto:
Henrik Lundsten lähti 17.00, paikalla - § 34

Tukijäsenten edustajat:
Mirja Rosenberg Suomen Purjehdus ja Veneily

Toimiston edustajat
Henrik Sandström Toiminnanjohtaja

30 § KOKOUKSEN LAILLISUUS JA PÄÄTÖSVALTAISUUS

Ehdotus: Todetaan kokous oikein koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös: Todettiin.

31 § PÖYTÄKIRJANTARKASTAJIEN VALINTA

Ehdotus: Valitaan pöytäkirjantarkastajiksi Timo Korpela ja Juhani Kytö.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

32 § BERGLUNDIN SATAMASOPIMUKSEN PURKAMISEN JATKOTOIMENPITEET

Hallitus 14.10.2014 § 46
Klaus ja Eva Berglund ovat lähettäneet yhdistykselle ehdotuksensa satamasopimuksen purkamisesta liite 9/§46.

Yhdistys on tehnyt sopimuksen ja siihen liittyvän täydennyksen Berglundin kanssa 24.5.2006 ja 7.5.2011. Lisäksi on tehty sopimus kalastusalueiden käytöstä 24.5.2006. Kalastusaluesopimus umpeutuu 31.12.2016 ja satamasopimus 31.12.2031. Sopimukset ovat liitteenä 10/§ 46.

Työvaliokunta on vuoden verran käynyt keskusteluja Berglundin kanssa hänen talonsa mahdollisesta ostamisesta. Syyskuussa pidetyssä kokouksessa työvaliokunta katsoi, ettei ole syytä jatkaa näitä keskusteluja ja katsoi samalla, että olisi syytä selvittää satamaan liittyviä asioita.

Alueella on keskeneräinen laituri, joka on rakennettu niin, että sen päälle on mahdollista rakentaa järeällä nosturilla varustettu venevaja. Tämän laiturin kustannukset ovat tähän mennessä olleet n. 207 000 € (ALV 0%). Yhdistys maksoi rakentamisvaiheessa n. 70 % laiturin rakentamiskustannuksista ja sopimuksen mukaan Berglund maksaa yhdistykselle n. puolet näistä kustannuksista. Lopputilanteessa yhdistyksen osuus olisi 35 % ja Berglundin 65 %. Yhdistyksellä olisi sopimuksen mukaan oikeus käyttää laituria omaan käyttöönsä ja mahdollista taksivenekäyttöä varten. Vuokrasopimuksen mukaan laituri siirtyisi yhdistyksen omistukseen ilman korvausta vuonna 2031 kun vuokrasopimus umpeutuu.

Jos tässä vaiheessa hyväksytään sopimuksen purku, eikä Berglund enää maksa laiturilyhennyksiä on yhdistyksen osuus laiturin kustannuksista 118 000 € (56,8 %). Tässä tapauksessa omaisuus siirtyisi yhdistykselle nyt eikä vasta 2031. Yhdistys saa myös alue kokonaan käyttöönsä tässä vaiheessa eikä vasta vuosien kuluttua.

Koska koko laituri siirtyy yhdistyksen omaisuudeksi, nousevat poistot tältä osin noin 3000 €:lla vuodessa. Vuosittaiset vuokratulot vähenevät myös n. 9500 €:lla. Muulla tavalla nämä järjestelyt eivät vaikuta yhdistyksen käyttötalouden tulokseen.

Berglundin anomukseen lisätonttimaan luovuttamisesta palataan ennen kokousta. Silloin lähetetään myös luonnos sopimukseksi ja päätösesitys. Lähtökohtana lisämaan mahdolliselle luovuttamiselle tulee olla, että tontin nykyinen rakennusoikeus ei muutu.

= = = =
Toiminnanjohtaja on laatinut sopimusluonnoksen kalastussatama-alueen vuokrasopimusten purkamisesta ja esisopimusluonnoksen Villa Kopparnäsin länsipuolella olevan maa-alueen myymisestä. Berglund on osaltaan

hyväksynyt luonnokset. Sopimusluonnokset ovat liitteenä 11/§ 46.

Satamasopimuksen purku toteutettaisiin ylhäällä esitetyllä tavalla. Esisopimuksen lähtökohtana on, että Berglund, tai mahdollinen uusi ostaja maksaisi ranta-alueesta suunnilleen sen hinnan mitä yhdistys aikoinaan maksoi siitä Fortumille. Tämä on perusteltua myös siitä syystä, että yhdistys joutuu palauttamaan saamansa valtionavun, noin 35 % kauppahinnasta, ympäristöministeriölle.

Kokoukseen on kutsuttu huoltopäällikkö Henrik Wickström kertomaan tarkemmin kalastussatamasopimuksen syntyyn liittyvistä asioista.

Ehdotus: Hallitus hyväksyy liitteen 11 mukaisen sopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen Klaus ja Eeva Berglundin kanssa.

= = = =

Vilkkaan keskustelun aikana 2. varapuheenjohtaja Bergholm esitti 1. varapuheenjohtaja Kärkkäisen kannattamana, että asia palautetaan.

Päätös: Hallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian.

Hallitus 25.11.2014 § 52

Asia on ollut esillä työvaliokunnassa 11.11.2014, jossa Klaus Berglund oli paikalla kuultavana kokouksessa. Työvaliokunta ei katso tarpeelliseksi jatkaa keskusteluja Berglundin kanssa vaan pitää maksamattomien vuokrien perintä ja satamasopimuksen irtisanominen ainoana järkevänä jatkotoimenpiteenä.

Ehdotus: Hallitus ei katso mahdolliseksi jatkaa keskusteluja Berglundin kanssa. Koska hän ei ole täyttänyt vuokrasopimuksen ehtoja, sopimus sanotaan irti.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin muutoksella, että kyseessä on vuokrasopimuksen purkaminen ja, että purkaminen astuu voimaan 1.3.2015.

Hallitus 9.6.2015 § 25

Satama-alueen vuokrasopimus on siis purettu 1.3.2015 lähtien. Nyt tulee tehdä sopimus siitä millä ehdoilla laiturirakenteet siirtyvät virkistysalueyhdistyksen omistukseen ja muista satama-alueeseen liittyvistä ehdoista. Lyhyt katsaus sataman synnyn historiaan on sen takia paikallaan.

Virkistysalueyhdistyksen hallitus päätti kokouksessaan 2/06 18.5.2006 kalastussatama-alueen vuokraamisesta Klaus ja Eeva Berglundille. Osana sopimusta hallitus samalla päätti laiturialueen rakentamisesta ja sen kustannusten jaosta sekä Kopparnäsin virkistysalueen valvonnasta ja huollosta. Laiturialueen rakentamisen lähtökohtana oli Inkoon rakennuslautakunnan myöntämä toimenpidelupa, joka perustui yhdistyksen asiamiehen 8.4.2006 laatimaan satamasuunnitelmaan.

Lähtökohta satamahankkeelle oli se, että satama on sekä kalastus- että yhteysvenesatama. Sopimuksessa sanotaan, ettei virkistysalueen käyttäjiä saa estää liikkumasta satama-alueella. Satama oli kuitenkin pääasiassa tarkoitettu kalastuskäyttöön ja sen takia sen rakentamiskustannusten jaossa sovittiin Berglundille 65 %.

Liitteinä ovat kopiot hallituksen päätöksestä 2006 (liite 2/§25), satamasuunnitelmasta (liite 3/§25) sekä päätöksen perusteella allekirjoitetusta satamasopimuksesta (liite 4/§25) Alkuperäinen sopimus tehtiin 20 vuoden vuokra-ajalla eikä se ollut kiinnitettävissä eikä siirrettävissä kolmannelle osapuolelle.

On jäänyt vähän epäselväksi kenen aloitteesta satama rakennettiin näin ”massiiviseksi”. Eri osapuolten kanssa käytyjen keskustelujen perusteella sitä ei ole pystytty selvittämään. Tosiasia on, että alueella on nyt laituri, joka jatkossa melko hyvin palvelee yhdistyksen tarpeita, mutta joka joiltakin osin olisi tehty toisin, mikäli se olisi tehty alun perin pelkästään yhdistyksen tarpeita varten.

Koska Berglundilla mm oli tarve vuokrasopimuksen kiinnittämiseen, tehtiin siihen eräitä muutoksia 2011. Vuokra-aika pidennettiin ja sopimuksen siirtomahdollisuus lisättiin siihen. Samalla kirjattiin siihen maininta, että vuokranantajalla on oikeus, mutta ei velvollisuus alueelle rakennettujen rakennusten lunastamiseen sopimuksen umpeuduttua. Myös Kopparnäsin valvonta- ja hoitovelvollisuuksiin tehtiin eräitä muutoksia, koska vanha sopimus ei kaikilta osin ollut toiminut riittävän hyvin. Vuokrasopimuksen täydennys on liitteenä 5/§25.

Berglund on vuosien varrella maksanut (omalla työllään) vain osa alueen vuokrista ja laiturin lyhennyksistä. Hän ei ole rakentanut sopimuksen mukaisia rakennuksia alueelle eikä pitänyt aluetta sopimuksen mukaisesti siistissä kunnossa. Näiden laiminlyöntien takia yhdistyksen hallitus päätti 25.11.2014, että vuokrasopimus puretaan 1.3.2015 alkaen. Purkamisen jälkeen Berglund on osittain siivonnut alueen ja nyt pitäisi tehdä päätös laiturirakenteiden siirtämisestä kokonaan yhdistyksen omistukseen ja siitä aiheutuvista korvauksista.

Maanvuokralain 34 §:ssä on säännöksiä siitä miten menetellään vuokra-alueella olevien rakennusten ja pysyvään käyttöön tarkoitettujen laitteiden ja laitosten suhteen, jotka siirtyvät vuokranantajan omistukseen. Ylellisyyslaitteita lukuun ottamatta ne on korvattava käypään hintaan. Muu sopimusehto on lain mukaan mitätön.

Tämän perusteella yhdistyksen tulisi korvata Berglundille hänen maksamansa osuuden laiturista käypään hintaan. Toiminnanjohtaja on laatinut siitä laskelman ja luonnoksen sopimukseksi Berglundin kanssa. Sen mukaan yhdistys maksaa Berglundin osuuden rakennuskustannuksista sekä ne lyhennykset mitä hän on maksanut yhdistykselle. Laskelmassa on rakenteiden nykyarvon määrittelyssä käytetty 4 %:n vuosittainen poisto.

Berglund taas maksaa yhdistykselle vuokravelkansa viivästyskorkoinen. Satama-alueella oleviin sähkö- ja vesiliittymiin yhdistys saa korvausta vastaa oikeuden liittyä. Tämä on yhdistykselle selvästi edullisempi vaihtoehto kuin että yhdistys rakentaisi ne itse.

Berglundin tontin lohkomisen yhteydessä on lohkomistoimituksessa perustettu tontille n. 1225 m2:n venevalkama- ja laiturirasite. Liitteenä olevassa sopimusluonnoksessa on maininta Berglundin oikeudesta rakentaa rasitealueelle ja oikeus lunastaa alueella oleva, yhdistyksen omistuksessa oleva venevaja.

Korvauslaskelma on liitteenä 6/§25 ja sopimusluonnos on liitteenä 7/§25.

Sopimalla nyt satama-alueen rakenteiden korvauksesta ja muista järjestelyistä yhdistyksellä olisi sen jälkeen hyvät edellytykset suunnitella sen tulevaa käyttöä huolto- ja käyntisatamana. Asia on ollut esillä työvaliokunnan kokouksessa 26.5.2015. Työvaliokunta ehdotti sopimusluonnokseen joitakin täydennyksiä, jotka on huomioitu nyt liitteenä olevassa luonnoksessa.

Ehdotus: Hallitus päättää hyväksyä liitteen 7 mukaisen sopimuksen satama-alueen järjestelyistä Klaus ja Eeva Berglundin kanssa.

= = = =
Keskustelun aikana jäsen Grönholm esitti jäsenen Holmbergin kannattamana, että sopimusluonnos tulisi tarkistuttaa juristilla ja, että asia näin ollen on palautettava uudelleen valmisteltavaksi.

Päätös: Asia päätettiin yksimielisesti palauttaa.

Hallitus 4.8.2015 § 32
Asianajaja Tom Sukanen on tehnyt sopimusluonnokseen eräitä muutoksia. Siihen on mm. lisätty mainintа siitä, miten alueen siivoamatta jättämisestä menetellään, rasitealueelle rakennettavien rakennusten ja rakenteiden maksimikoko on määritelty ja on lisätty mainintа siitä missä mahdolliset riidat ratkaistaan. Berglund hyväksyy myös satama-alueen vuokrasopimuksen purkamisen ja antaa suostumuksensa vuokraoikeuden kiinnityksen poistamiseen.

Uusi sopimusluonnos on liitteenä 1/§32.

Liitteenä 2/§32 on kuva rasitealueelle suunnitelluista rakennuksista ja rakenteista. Tämä kuva tulee sopimuksen liitteeksi.

Ehdotus: Hallitus päättää hyväksyä liitteen 1 mukaisen sopimuksen satama-alueen järjestelyistä Klaus ja Eeva Berglundin kanssa.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin seuraavilla täsmennyksillä:
Kohdassa 2 ja 12 irtisanominen sana muutettiin purkamiseksi.
Kohdan 10 ensimmäinen lause muutettiin muotoon: "Villa

Kopparnäsin (149-437-1-14) omistajalle Berglundille myönnetään oikeus hakea ja omalla kustannuksellaan rakentaa rasitealueelle viereistä kiinteistöä (Villa Kopparnäs) palvelevan laiturin ja aallonmurtajana toimivan laiturin sekä kalastustarvikkeiden säilytysvajan".

Valmistelija: Henrik Sandström, puh 050-5942745

33 § KOPPARNÄSIN KESTIKIEVARIN TONTIN MYYNTI

Hallitus päätti huhtikuun kokouksessaan (14.4.2015 § 15) selvitysten perusteella, ettei Kopparnäsin kestikievarin tonttia tällä hetkellä myydä. Ensin selvitetään Kopparnäsin kokonaistilannetta ja vasta sen jälkeen tehdään mahdollinen myyntipäätös.

Tilanne on sen jälkeen muuttunut, koska nykyisen vuokralaisen mielestä majoitustilat ovat niin huonossa kunnossa, ettei niitä enää voi vuokrata. Työvaliokunnan mielestä ei ole taloudellisesti kestävää korjata huonokuntoisia, tilapäisasunnoiksi aikoinaan rakennettuja rakennuksia. Pelkällä ravintolatoiminnalla kievarin pyörittäminen ei vuokralaisten mielestä ole taloudellisesti kannattavaa, ja näin ollen vuokralaiset ovat sanoneet vuokrasopimuksen irti niin, että vuokrasuhde päättyy 10.8.2015.

Yhdistyksen kulut Kestikievarin ylläpidosta on koko ajan ollut suuremmat kuin siitä saadut vuokratulot. Tämän tosiasian hallitus on toistaiseksi hyväksynyt, koska palvelu on katsottu tarpeelliseksi alueella. Uudessa tilanteessa ja varsinkin majoitustilojen puuttumisen takia ei ole enää mielekästä yrittää löytää tiloille vuokralaista.

Ainoa järkevä vaihtoehto tässä tilanteessa on Kievarin tontin myyminen. Mahdollinen kahvilatoiminta voidaan tämän jälkeen suunnitella sijoitettavaksi satama-alueen yhteyteen, johon tällä tavalla saataisiin vähän enemmän aktiviteettia ja hieno alue virkistysalueen käyttäjien tietoisuuteen ja käyttöön. Tämän alueen suunnittelu käynnistyy elokuussa.

Ehdotus: Hallitus päättää, että käynnistetään Kievarin tontin myyntiä.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin toteamuksella, että kyseessä on kievarin kaavatontin myynti. Ennen varsinaisen myynnin aloittamista tulee asia vielä uudelleen hallituksen käsittelyyn.

Valmistelija: Henrik Sandström, puh 050-5942745

34 § ILMOITUSASIAT

Stora Brändön uusi laituri saadaan käyttöön elokuun alkupuolella.

Kuuden kuukauden talousarvioseuranta on liitteenä 3/§ 34.

Sandvikenin tonttin kauppakirja on allekirjoitettu. Yli-Takkuulan myynnistä neuvotellaan vielä kahden ostajaehdokkaan kanssa.

Päätös: Ilmoitusasiat merkittiin tiedoksi.

35 § MUUT ASIAT

Ei ollut.

36 § KOKOUKSEN PÄÄTTÄMINEN

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 17.10.

Mauri Johannsson
puheenjohtaja

Henrik Sandström
toiminnanjohtaja, kokouksen sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus:

21/8 2015

Timo Korpela

27/8 2015

Juhani Kytö