

**Förlikningsavtal gällande Solliden camping**

851/10.00.02.05/2013

Stadsstyrelsen 23.08.2021 § 232

**Beredare****Föredragande**

Fastighetschef Seppo Pihl, tfn 0400 451 424  
Stadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383  
fornamn.efternamn@pargas.fi

Oy Lad Ab, hyresgästen på Solliden camping, har genom ett mejl daterat 3.9.2020 sagt upp hyresavtalet som ingåtts för viss tid för tiden 1.4.2014–31.12.2023 så att det upphör att gälla 2020.

Hyresavtalet fastställer en årlig hyra, en hyresavgift på 10 000 € i pengar och 20 000 € i form av investeringar. Det första avtalsåret, år 2014, investerade hyresgästen 30 000 € i teknik, utrustning och byggnader, men betalade undantagsvis ingen hyresavgift.

Hyresvärden stod under detta år för brand- och stöldförsäkring av fastigheterna, men inte för andra kostnader. Nivån på hyresgästens investeringar granskades i den årliga synen.

I början av hyresperioden byggdes ett servicehus i samarbete mellan Pargas stad och hyresgästen och hyresgästen investerade totalt 66 614 € i huset i form av årliga hyresavgifter. Hyresgästens eget arbete vid investeringarna godkändes som en del av totalinvesteringen enligt en separat uppskattning.

Hyresgästen har under 2014–2020 investerat totalt 171 924 € i campingplatsen och har krävt att hyresvärden ersätter hans samtliga investeringar i platsen.

Hyresgästen har krävt att hyresvärden ersätter en del av den förbrukade elen som under tiden 1.4.2014–31.12.2020 har kostat 12 660 € för hyresgästen på grund av att hyresvärdens pumpstation har förbrukat en del av den el som hyresgästen har betalat för. Efter utredningarna har den årliga förbrukningen konstaterats ligga under 600 €, men underhållselen höjer totalkostnaden då den behövs året runt.

I hyresavtalet har parterna avtalat om att hyresvärden löser in investeringarna utanför hyran till ett pris som utgör 60 % av det tekniska värdet.

Hyresgästen har framfört att hyresvärden ska lösa in samtliga investeringar, men vid förhandlingarna har parterna lyckats göra en samstämmig bedömning av inlösningsförfarandet. Stadens ståndpunkt har varit att hyran i form av pengar och investeringar ska hållas avskild från de investeringar som ska lösas in.

Staden har under 2014–2021 erhållit 171 924 € i hyra i form av både pengar och investeringar. Den hyra som staden erhållit är därmed 21 924 € större än den

hyra som fastställs i avtalet.

Hyresgästens och stadens åsikter skiljer sig kraftigt åt på grund av olika beräkningssätt och parterna har förhandlat fram en kompromisslösning som bägge parterna kan förbinda sig till.

Minimivärdet kan beräknas enligt en överskridning av hyresintäkterna med 21 924 € för investeringarnas del och en ersättning av elen enligt faktisk förbrukning, grovt beräknat totalt 26 000 € utan underhållselen året runt.

Med beaktande av den totala effekten i form av restvärdet efter livscykeln för servicehuset i metallkonstruktion och den höjande effekten av underhållselen som en åretrunkostnad har staden beslutat föreslå 36 300 € i penningersättning till hyresgästen.

Hyresgästen har godkänt förslaget och för att påskynda betalningen justeras beslutet omedelbart.

<b>Kompletterande material</b>	Förlikningsavtal
<b>Förslag</b>	Stadsstyrelsen godkänner förlikningsavtalet. Beslutet justeras omedelbart.
<b>Beslut</b>	Förslaget godkändes. Beslutet justerades omedelbart.
<b>Delgivning</b>	Oy Lad Ab, näringslivschefen  _____