

Turun seudun energiaratkaisuun liittyvän kaukolämpöverkon vuokrasopimuksen uusiminen

Kaupunginhallitus 07.11.2022 § 317

Valmistelija Kaupunginlakimies Turo Järvinen

Naantalin kaupunginvaltuusto on 28.2.2011 § 1 hyväksynyt Turun seudun energiaratkaisuun liittyvät sopimukset, mukaan lukien sopimuksen Naantalin kaupungin kaukolämpöverkkojen vuokraamisesta Turku Energia Oy:lle. Kaukolämpöverkkojen vuokrasopimus on allekirjoitettu 28.12.2011 ja se on voimassa 31.12.2026 asti. Raision ja Kaarinan kaupungit ovat tehneet vastaavat vuokrasopimukset kaukolämpöverkostojensa vuokraamisesta Turku Energia Oy:lle osana Turun seudun energiaratkaisua. Nykyinen vuokrasopimus on oheistettu.

Liite 1, KH 7.11.2022

Sopimuksen kohdassa 14 on sovittu vuokrasopimuksen jatkamisesta seuraavaa:

14. Vuokrasopimuksen jatkaminen

Turku Energia on valmis jatkamaan vuokrasopimuksia 15 vuoden vuokra-ajan jälkeen vähintään 5 vuoden pituisissa jaksoissa. Vuokrasopimusten osapuolet sopivat mahdollisesta vuokrasopimuksen jatkosta vähintään viittä (5) vuotta ennen sopimuskauden päättymistä.

Turku Energia Oy sekä Raision, Kaarinan ja Naantalin kaupungit aloittivat neuvottelut jo vuonna 2020 kaukolämpöverkkojen vuokraamisen jatkamisesta kuluvan vuokrauden päättyessä eli 1.1.2027 lukien. Vuokrasopimusten osapuolilla ei ollut valmiuksia päättää edellä mainitun sopimuskohdan mukaisesti vuokrauksen jatkosta vähintään viittä (5) vuotta ennen eli 31.12.2021 mennessä, jonka johdosta on Naantalin kaupunginhallitus 20.12.2021 § 495 päättänyt kaikkien osapuolten yksimielisin päätöksin muuttaa kyseistä vuokrasopimuksen kohtaa kuulumaan seuraavasti.

Vuokrasopimuksen kohdan 14. muutettu muoto:

14. Vuokrasopimuksen jatkaminen

Turku Energia on valmis jatkamaan vuokrasopimuksia 15 vuoden vuokra-ajan jälkeen vähintään 5 vuoden pituisissa jaksoissa. Vuokrasopimusten osapuolet sopivat mahdollisesta vuokrasopimuksen jatkosta vähintään neljää (4) vuotta ennen sopimuskauden päättymistä.

Sopimuskohdan muutoksella mahdollistettiin neuvottelujen jatkaminen siten, että vuokrauksen jatkamisesta päättäminen tuodaan osapuolten käsiteltäväksi 31.12.2022 mennessä.

Turku Energia Oy on ilmoittanut olevansa halukas jatkamaan kaukolämpöverkon vuokraamista myös 1.1.2027 lukien, mutta yhtiön

mukaan uudessa vuokrasopimuksessa vuokran määrää taikka vuokranmääräytymisperustetta on muutettava.

Turku Energian ja Raision, Kaarinan sekä Naantalien kaupunkien kesken yhteisesti käydyissä neuvotteluissa on päädytty aiemman kiinteän vuosivuokran sijaan tuotonjakomalliin, joka ottaa paremmin huomioon niin riskin kuin tuoton jakamisen sopimusosapuolten kesken eikä sopimus siten johtaisi kummankaan osapuolen kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen poikkeuksellisessakaan tilanteessa tai olosuhteissa.

Aiemman kiinteän 730 000 euron vuosivuokran sijaan uudessa vuokrasopimuksessa osapuolet jakaisivat tuloksen suhteessa Vuokranantaja (Naantalien kaupunki) 80 % ja Vuokraaja (Turku Energia Oy) 20 %. Eri skenaarioista Turun seudun energiaratkaisusta tehtyjen esimerkkilaskelmien mukaan arvioidaan normaalitilanteessa Naantalien kaupungin vuotuisen nettovuokranmäärän olevan jatkossa noin 765 000 euroa viime vuosien toteutuneella vuotuisella peruskorjausinvestointitasolla ja parhaassa tapauksessa eli optimaalisena toimintavuonna jopa yli 1,1 M€. Toisaalta vuosivuokran määrä laskee merkittävästikin, mikäli esimerkiksi seudulle kaukolämpöä tuottavassa Naantalien voimalaitoksessa sattuisi pitkäkestoisia tuotantokatkoja taikka kaukolämpöverkossa jakeluhäiriöitä.

Nettovuokranmäärästä on jo vähennetty osapuolten yhdessä arvioimat vuosittaiset peruskorjausinvestoinnit määrältään 85 000 euroa. Kaupunki maksaa vuosittain kaikki kaukolämpöverkkoonsa tehtävät investoinnit ja ne kirjataan kaupungin taseeseen.

Vuokra-aika olisi 15 vuotta (31.12.2041 asti), jonka jälkeen Turku Energia Oy on valmis jatkamaan vuokrasopimusta vähintään 5 vuoden pituisissa jaksoissa. Osapuolet sopivat mahdollisesta vuokrasopimuksen jatkosta niin ikään vähintään viittä (5) vuotta ennen sopimuskauden päättymistä. Vuokrasopimusluonnos liitteineen on oheistettu.

Liitteet 2 - 6, KH 7.11.2022

Kaarinan kaupunki on yhtäaikaaisesti Naantalien kanssa viemässä omaa vastaavaa uutta kaukolämpöverkkonsa vuokrasopimusta päätöksentekoon. Raision kaupungilla ei ilmoituksensa mukaisesti ole loppuvuoden aikana päätöksentekovalmiutta asiassa, jonka vuoksi sopimusluonnokseen on otettu ehto siitä, että mikäli joku osapuolena olevista kaupungeista neuvottelee myöhemmin itselleen edullisemmat vuokrasopimusehdot, noudattaa Turku Energia Oy kyseisiä parempia ehtoja kunkin vuokranantajakaupungin kanssa.

Tekninen johtaja Reima Ojala on asiantuntijana läsnä kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää edelleen valtuustolle, että se hyväksyy liitteenä olevan kaukolämpöverkkojen vuokrasopimuksen 1.1.2027 lukien.

Samalla valtuusto oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittaessa vähäisiä muutoksia vuokrasopimukseen.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala ja kaupunginlakimies Turo Järvinen olivat läsnä kokouksessa asiantuntijoina tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginvaltuusto 14.11.2022 § 100
1130/14.04.00.01/2022

Nykyinen vuokrasopimus sekä vuokrasopimusluonnos liitteineen ovat liitteinä.

Liitteet 1 - 6, KV 14.11.2022

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy liitteenä olevan kaukolämpöverkkojen vuokrasopimuksen 1.1.2027 lukien.

Samalla kaupunginvaltuusto oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittaessa vähäisiä muutoksia vuokrasopimukseen.

Kaupunginvaltuusto

Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin.