

VESIOSUUSKUNTIEN YHDISTYMINEN KUNNALLISEEN VESIHUOLTOLAITOKSEEN

Tämä toimintaohje on laadittu niitä vesiosuuskuntia varten, joilla on toiveena luopua verkosto-omaisuudesta ja sen huoltovastuusta. Tämä ohje toimii apuna siirtymäprosessin valmistelussa.

Sisältö:

1 VESIHUOLTOVERKOSTON LUOVUTUSTARJOUS

1.1 Luovutustarjouksen liitteet

2 LUOVUTUSTARJOUKSEN KÄSITTELY

3 LUOVUTUSKATSELMUS

3.1 Luovutuskatselmuksessa tarkistettavat asiat

4 KIIINTEISTÖPUMPPAAMOT

5 JOHTOALUEIDEN KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUKSET

6 LIITTYMISSOPIMUSTEN MÄÄRITTELY

7 UUDET LIITTYMISSOPIMUKSET

8 OMAISUUDEN ARVON MÄÄRITTÄMINEN

9 KAUPPAKIRJA

9.1 Kauppakirjaa varten tarvittavat toimenpiteet

10 MUUT TOIMENPITEET

11 VESIOSUUSKUNNAN PURKAMINEN

1. VESIHUOLTOVERKOSTON LUOVUTUSTARJOUS

- Vesiosuuskunta laatii vesihuoltoverkoston luovutustarjouksen, joka hyväksytään vesiosuuskunnan osakaskokouksessa ja toimitetaan Iisalmen Vedelle
- Osuuskunnan tulee olla velaton ennen luovutustarjouksen laatimista
- Lähtökohtana on, että vesiosuuskunnan verkosto-omaisuus siirtyy Iisalmen Vesi-liikelaitokselle korvauksetta
- Vesiosuuskunta voi joutua korvaamaan vesihuoltoverkoston vastaanottamisen aiheuttamia kustannuksia vesilaitokselle kaupan yhteydessä.
- Tulevien saneerausinvestointien kattamiseksi vesiosuuskunnan alueelle voidaan määrätä muuta aluetta korkeampi perusmaksu ja / tai alueellinen liittymismaksu. Luovutettavan verkosto-omaisuuden kunnosta johtuen, voidaan kaupan yhteydessä periä lisäliittymämaksu siirtyviltä asiakkailta.

1.1 Luovutustarjouksen liitteet

- Asian käsittelyn nopeuttamiseksi luovutustarjouksen liitteinä tulisi toimittaa:
- kopiot osakkaiden liittymissopimuksista,
- johtoalueen käyttöoikeussopimuksista,
- kahden edellisen vuoden tilinpäätökset,
- vesiosuuskunnan säännöt / yhtiösopimus,
- luovutettavan verkoston ikä ja pituus sekä verkostokartta
- vesihuoltoverkoston rakentamiseen saadut mahdolliset EU:n, valtion tai kunnan avustukset.

1.1 Luovutustarjouksen liitteet

- Liitteenä toimitettavista liittymissopimuksista tulisi selvittää liittymisvuosi, liittymismaksut ja onko liittymismaksu palautus- ja siirtokelpoinen vai pelkästään siirtokelpoinen
- Jos liittymismaksuun on lisätty arvonlisävero ja jos se on kirjattu kirjanpidossa tulokseen, se on ainoastaan siirtokelpoinen, ei palautuskelpoinen. Palautuskelpoiset liittymismaksut on ohjeen mukaan täytynyt kirjata pitkäaikaiseksi velaksi vesiosuuskunnan/yhtymän taseeseen
- Jos vesiosuuskunnalla on ennakkoliittymismaksun maksaneita kiinteistöjä, joilla ei ole liittymää otettu käyttöön, tulee nämä liittymät ilmoittaa erikseen. Vesiosuuskunta voi tapauskohtaisesti joutua palauttamaan ennakkomaksut (esim. alueella ei ole vesihuoltoverkostoa)

2. LUOVUTUSTARJOUKSEN KÄSITTELY

- Valmistellaan aiesopimus, jossa on tarkoitus sopia niistä edellytyksistä ja periaatteista, joita noudattamalla luovutustarjouksen jättänyt vesiosuuskunta voidaan siirtää lisalmen Vesi -liikelaitokselle ja lisalmen Vesi -liikelaitos voi ottaa järjestettäväkseen ko. vesiosuuskuntaan kuuluvien asiakkaiden vesihuollon
- Luovutustarjous ja aiesopimus käsitellään lisalmen Vesi -liikelaitoksen johtokunnassa sekä vesiosuuskunnan osuuskuntakokouksessa tai hallituksen kokouksessa

2. LUOVUTUSTARJOUKSEN KÄSITTELY

- Johtokunnan kokouksessa päätetään lähdetäänkö vesiosuuskunnan liiketoimintakauppaa viemään eteenpäin
- Aiesopimus astuu voimaan, kun molemmat sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet
- Lopullinen päätös liiketoimintakaupasta ja kauppakirjan hyväksyminen tehdään, kun kaikki tarvittavat toimenpiteet on tehty ja sovittavista asioista on päästy yhteisymmärrykseen

3. LUOVUTUSKATSELMUS / KUNTOSELVITYS

- Molempien osapuolien läsnä ollessa järjestetään luovutuskatselmus, jossa vesijohtolinjan tiiveys, - sijainti- ja vesihuoltovarusteiden ym. kunto yhdessä todetaan. Tarvittaessa vesiosuuskunta ja Iisalmen Vesi teettävät siirron kohteena olevasta verkosto-omaisuudesta kuntoselvityksen puolueettomalla asiantuntijalla. Kumpikin osapuoli maksaa puolet kuntoselvityksen kustannuksista
- Katselmuksessa havaitut puutteet vesiosuuskunta saattaa kuntoon kustannuksellaan
- Katselmuksesta laaditaan pöytäkirja, joka liitetään kauppakirjan liitteeksi

3.1 Luovutuskatselmuksessa tarkistettavat asiat

- Karttatietojen ja muiden dokumenttien tarkastus
- Verkoston ja laitteiden sijaintitietojen taso ja tarvittavat mittaukset
- Vesiosuuskunnalta Iisalmen veden hallintaan siirtyvät kaivot, putket ja laitteet tarkistetaan ja puutteet kirjataan
- Vesi- ja viemäriverkoston kuntotarkastus ja (mahdollinen kuvaus) sekä samalla laitteiden (kaivot, pumppaamot ja paineenkorotusasemat) digitaalisen sijaintitiedon tarkistus
- Sähkökeskusten kunto, laajennusvaraukset, varavoimamahdollisuus
- Mahdolliset veden laadun varmistamiseksi asennetut mittaukset ja yhteet
- Vesimittareiden ikä ja uusintatarpeen kartoittaminen

4. KIINTEISTÖPUMPPAAMOT

- Vesiosuuskunta luovuttaa kiinteistöpumppaamot ennen yhdistymistä osakaskiinteistöjen omistukseen ja vastuulle
- Pumppaamot eivät yhdistymisen myötä siirry Iisalmen Veden ylläpitovastuulle (tämä on yhtenevä käytäntö Iisalmen Veden nykyisten liittyjien kanssa)
- Tarvittaessa vesiosuuskunta voi selvittää mahdollisen huoltosopimuksen tekemistä yksityisen toimijan kanssa pumppaamoiden ylläpidosta

5. JOHTOALUEIDEN KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUKSET

- Selvitetään, onko vesiosuuskunnilla laadittuna kirjalliset sijoitussopimukset maanomistajien kanssa osuuskunnan omistamien putkien ja vesihuoltovarusteiden sijoittamisesta yksityisille maille
- Vesiosuuskunta päättää kokouksessaan sijoitussopimusten siirtämisestä osuuskunnan omaisuuden myynnin yhteydessä
- Jollei sopimuksia ole, on vesiosuuskunnan laadittava ne kirjallisina ennen yhdistymistä

6. LIITTYMISSOPIMUSTEN MÄÄRITTELY

- Tarvittavat liittymis- ja käyttösopimusten ehtojen muutokset sovitaan vesiosuuskunnan/yhtymän ja Iisalmen Veden kesken. Vesiosuuskunta varmistaa kirjallisella sitoumuksella, että asiakkaat suostuvat tulemaan Iisalmen Veden asiakkaaksi Iisalmen Veden vesihuollon sopimus- ja toimitusehdoin
- Liittämispisteet määritellään liittymissopimukseen niin, että kiinteistöjen ja laitoksen välinen ylläpidon vastuuraja on Iisalmen Veden sopimus-ehtojen mukainen
- Uudet liittymissopimukset allekirjoitetaan ennen kauppakirjan allekirjoitusta.

7. UUDET LIITTYMISSOPIMUKSET

- lisalmen Vesi laatii uudet, lisalmen Veden sopimusehtojen mukaiset, liittymis- ja käytösopimukset asiakkaiden kanssa
- Liittymissopimuksissa määritetään liittymispisteet ja ne esitetään liittymissopimuksien karttaliitteissä
- Tonttiliittymien, pumppaamoiden, kulutuspisteiden ja mittareiden tiedot viedään lisalmen Veden järjestelmiin

8. OMAISUUDEN ARVON MÄÄRITTÄMINEN

- Molempien osapuolien etujen turvaamiseksi ja veroseuraamusten arvioimiseksi selvitetään omaisuuden arvo
- Mahdollisen kauppasumman määrittäminen konsulttityönä sekä selvityksen teko kaupan vaikutuksesta ostajan ja myyjän taseeseen voi olla tarpeen, että siirtyvien omaisuuserien arvostuksen hyväksyttäminen voidaan hakea verottajalta ennakkoratkaisun muodossa
- Arvonmäärityksen ja siihen liittyvät lisäselvitykset kustantavat vesiosuukunta ja vesilaitos yhdessä

9. KAUPPAKIRJA /LUOVUTUSSOPIMUS

- Jakeluverkoston ja muun vesihuolto-omaisuuden luovuttaminen tapahtuu kauppakirjalla / luovutussopimuksella
- Vesiosuuskunnan osuuskuntakokouksen tulee hyväksyä kauppakirja / luovutussopimus
- Iisalmen Vesi -liikelaitoksen johtokunnan tulee hyväksyä kauppakirja / luovutussopimus kokouksessaan

9.1 Kauppakirjaa varten tarvittavat toimenpiteet

- Kun kauppakirja on hyväksytty, mutta ei vielä allekirjoitettu, vesiosuuskunnan olisi hyvä hakea verottajalta vähintään arvonlisäverotusta koskeva ennakkoratkaisu
- Myös muista mahdollista veroseuraamuksista, voi hakea ennakkoratkaisua
- Tarvittaessa pidetään verkosto- ja muun vesilaitosomaisuuden loppukatselmus, jossa todetaan tehdyt toimenpiteet ja laaditaan tarkastuspöytäkirja
- Kauppakirja voidaan allekirjoittaa, kun kaikki valmistelevat toimenpiteet on suoritettu, johtoalueen käyttöoikeussopimukset on varmistettu ja liittymissopimukset on allekirjoitettu

10. MUUT TOIMENPITEET

- Sähköliittymät siirtyvät kaupan yhteydessä Iisalmen Vesi -liikelaitokselle. Vesiosuuskunta irtisanoo sähkösopimuksensa ja Iisalmen Vesi ilmoittaa liittymien omistajan vaihdosta ja solmii uudet sähkösopimukset sähköyhtiön kanssa
- Jos vesiosuuskunnalla on omat kiinteistöjen vesimittarit, ne vaihdetaan Iisalmen Veden vesimittareihin ja vanhat mittarit luetaan. Mittareiden asennuksesta ei veloiteta asiakasta, mikäli mittari on asennettavissa suoraan kiinteistössä/rakennuksessa mittarisulkuventtiilien väliin ilman jatkokappaleita.
- Iisalmen Vesi vaihtaa kustannuksellaan aina uudet mittarit, jos mittarinvaihto on ajankohtainen (10 vuoden käyttöaika)

11. VESIOSUUSKUNNAN PURKAMINEN

- Vesiosuuskunnan purku tapahtuu selvitystilan kautta, jolloin vesiosuuskunta poistetaan rekisteristä ja sen elinkaari oikeushenkilönä päättyy