

## Päättävän vuokrasopimuksen uusiminen tai tontin myynti 22. Kivirannan kaupunginosassa korttelin 147 muodostettavan tontin nro 3 osalta

KH 22.05.2023 § 163  
3491/10.00.02.02/2023

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, 050 4366 336

Tornion kaupungissa on voimassa kaikilla liike- ja kerrostalotonteilla avoin hinnoittelu, mikä tarkoittaa, että tonttien myynti- ja vuokraehdoista päätetään tapauskohtaisesti.

Kivirannan 22. kaupunginosan korttelin 147 tontin 1 (pinta-ala 2365 m<sup>2</sup>) osalta maanvuokrasopimus päättyy 14.6.2023. Tontin vuokramiehenä on [REDACTED]. Korttelin alueelle on tehty asemakaavamuutos, jossa tontin eteläpuolella oleva kevyen liikenteen väylä on liitetty osaksi tonttia. Tällöin uusi muodostettava ja uudelleen vuokrattava/myytävä tontti on nro 3 pinta-alaltaan 2628 m<sup>2</sup>.

Tontti on voimassaolevan asemakaavan toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) tontti, jolla on rakennusoikeutta 1445 k-m<sup>2</sup>. Tontin nro 1 vuokrasopimus on alkanut 15.6.1973 ja vuokra on määritelty silloisen hinnoittelun mukaan eikä sitä ole tarkistettu muutoin kuin elinkustannusindeksin suhteen. Vuokra vuonna 2023 on ollut 1338,24 euroa eikä vastaa nykytasoa.

Tekniset palvelut on neuvotellut vuokramiehen kanssa tontin hinnoittelusta ja lopulta vuokramiehelle on esitetty hinnoitteluksi 18 e/m<sup>2</sup> eli tontin hinnaksi muodostuisi tällöin 47 304 euroa ja vuosivuokraksi 5,5 %:n mukaan 2601,72 euroa. Vuokramies on lähettänyt Tornion kaupungille ostotarjouksen tontista 12 e/m<sup>2</sup> eli 31 536 euroa. Teknisten palvelujen näkemyksen mukaan tarjottu hinta ei vastaa tonttien nykytasoa alueella, esim. verrattuna viereisen tontin ja Jokivarrentien toisella puolella olevien tonttien vuokratason, jotka ovat laskennalliselta hinnoittelultaan noin 24 e/m<sup>2</sup>. Lisäksi todettakoon, että Torpissa Torpin Rinnakkaiskadun varrella olevien KTY-tonttien hinnoittelu on tämän vuoden tasolla noin 16,3 e/m<sup>2</sup>.

Elinkeinotyöryhmä on asiaa käsitellyt kokouksessaan ja esittää, että vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen 22. kaupunginosan korttelin 147 tontista 3 tehdään uusi maanvuokrasopimus tai vuokramies voi halutessaan ostaa tontin hinnoittelulla 18 e/m<sup>2</sup>, joka tekee tontin myyntihinnaksi 47 304 euroa ja vuosivuokraksi 2601,72 euroa. Vuokra on kaupungin yleisesti käytössä olevan käytännön mukaan 5,5 % myyntihinnasta. Elinkeinotyöryhmän mukaan tontin hinnoittelun tulee olla suhteutettuna sekä Torpin Rinnakkaiskadun vastaavalla kaavamerkinnällä (KTY) oleviin tontteihin, kuin myös viereisiin liikerakennusten vuokratontteihin, kaavamerkinnältään KL ja K-1.

Nyt vuokrattavaksi/myytäväksi esitettävän tontin alempi hinnoittelu verrattuna em. tontteihin (KL ja K-1) perustuu kaavamerkintään.

Tontin myyntihinnaksi em. perustein ja vuokraksi sekä vuokraajaksi/ostajaksi esitetään seuraavaa:

[REDACTED], 851-22-147-3

Myyntihinta 18e/m<sup>2</sup> x 2628m<sup>2</sup> = 47 304 euroa

Vuokra 2601,72 euroa/vuosi, elinkustannusindeksi 2161

Uusi vuokra-aika 20 vuotta

Muut vuokraehdot tai kauppaehdot esitetään normaaleiksi.

Asiasta on oltu yhteydessä vuokramieheen, joka on ilmoittanut, että tällä hinnoittelulla tontin vuokraaminen olisi mahdollista, mutta tontin osto tällä hetkellä ei.

Oheisaineisto

Karttaote  
Ostotarjous

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kujala Jukka

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy korttelin 147 muodostettavan tontin 3 myynti- ja vuokrahinnat sekä uuden sopimuksen vuokra-ajan elinkeinotyöryhmän em. esittämällä tavalla ja päättää, että vuokramiehelle ilmoitetaan, että Tornion kaupunki jatkaa nykyiselle vuokramiehelle ko. tontin maanvuokrasopimusta uudella sopimuksella ja elinkeinotyöryhmän esittämällä ehdoilla tai vaihtoehtoisesti vuokramies voi nykyisen vuokrakauden päättyessä lunastaa tontin elinkeinotyöryhmän esittämällä hinnoittelulla. Myyntitapauksessa ostajalta peritään lisäksi tontin lohkomiskustannukset.

Päätös

Hyväksyttiin.

---