

Vuonna 2026 päättyvän maanvuokrasopimuksen jatkaminen ja vuokraehdot tontilla 851-7-11-45

KH 03.11.2025 § 382
6683/10.00.02.01/2025

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.

Suensaaren 7. kaupunginosan korttelin 11 tontin 45 osalta maanvuokrasopimus päättyy 30.11.2026. Kyseessä on kerrostalo Asunto-osakeyhtiö Saarenpäänkatu 26. Tontti on voimassaolevan asemakaavan mukainen 1538 m²:n suuruinen asuinkerrostalotontti, jolla sijaitsee rakennusvalvonnan lupatietojen mukaan kerrosalaltaan 1523 k-m² suuruinen asuinkerrostalo. Tontin vuokrasopimus on alkanut 1.12.1966 ja vuokra vuonna 2025 on 1497,24 euroa eikä vastaa nykytasoa. Asemakaavassa ei ole esitetty tontille rakennusoikeuden enimmäismäärää, joten tontti esitetään hinnoiteltavaksi käytetyn rakennusoikeuden perusteella.

Elinkeinoryhmä on asiaa käsitellyt kokouksessaan 27.10.2025 ja se esittää, että vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen 7. kaupunginosan korttelin 11 tontin 45 vuokrasopimusta jatketaan uudella vuokrasopimuksella ja vuokralla tai tontin myyntiä, mikäli vuokramies niin haluaa. Vuokrahinnoittelu perustuu kaupungin aikaisempiin tontin- tai tontinosien myyntipäätöksiin ja vuokrauksiin, huomioiden kuitenkin ko. tontin sijainti. Tontti ei sijaitse joen välittömässä läheisyydessä, jonka vuoksi hinta / km² on perusteltua olla alhaisempi kuin esimerkiksi Lapin Kullan alueen tonttikaupoissa.

Tontin myyntihinnaksi ja vuokraksi sekä vuokraajaksi/ostajaksi esitetään seuraavaa:

Asunto-osakeyhtiö Saarenpäänkatu 26, 851-7-11-45

Myyntihinta 1523 k-m² x 110 e/k-m² = 197.530,00 euroa

Vuokra 9.214,15 euroa/vuosi, elinkustannusindeksi 2332

Uusi vuokra-aika 60 vuotta

Tontin vuokra nousee merkittävästi nykyisestä, mutta toisaalta nykyinen vuokra ei vastaa lähellekään nykyistä alueella vallitsevaa hintatasoa. Vanhoissa sopimuksissa on melko tavallista vuokran merkittävä nousu, koska maanvuokrasopimukset saattavat olla jopa 60 vuotta vanhoja, kuten tässä tapauksessa, ja niiden vuokratasoa ei ole ollut mahdollista tarkistaa nykyiseen tasoon vuokrakauden aikana.

Muut vuokraehdot tai kauppaehdot esitetään normaaliksi.

Liite

karttaote

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kujala Jukka

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy tontin 851-7-11-45 myynti- ja vuokrahinnat sekä uuden sopimuksen vuokra-ajan elinkeinoryhmän esittämällä tavalla ja

päättää, että vuokramiehelle ilmoitetaan, että Tornion kaupunki jatkaa nykyiselle vuokramiehelle ko. tontin maanvuokrasopimusta uudella sopimuksella ja elinkeinoryhmän esittämällä ehdoilla tai vaihtoehtoisesti vuokramies voi nykyisen vuokrakauden päättyessä lunastaa tontin elinkeinoryhmän esittämällä ehdoilla. Myyntitapauksessa ostajalta peritään lisäksi tontin lohkomiskustannukset.

Päätös

Käsittelyn aikana kaupunginjohtaja teki muutetun päätösehdotuksen:

"Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy tontin 851-7-11-45 myynti- ja vuokrahinnat sekä uuden sopimuksen vuokra-ajan elinkeinoryhmän esittämällä tavalla ja päättää, että vuokramiehelle ilmoitetaan, että Tornion kaupunki jatkaa nykyiselle vuokramiehelle ko. tontin maanvuokrasopimusta uudella sopimuksella ja elinkeinoryhmän esittämällä ehdoilla tai vaihtoehtoisesti vuokramies voi nykyisen vuokrakauden päättyessä lunastaa tontin elinkeinoryhmän esittämällä ehdoilla. Myyntitapauksessa ostajalta peritään lisäksi tontin lohkomiskustannukset."

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta kokouksessa.
