

Ostoesitys koskien maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aluetta tilasta Tiilimäki 851-410-9-8

KH 16.02.2026
230/10.00.02.02/2026

Valmistelija maankäyttöinsinööri Janne Vierelä
(etunimi.sukunimi@tornio.fi)

██████████ hakevat osto-oikeutta vuokraoikeuden haltijalle koskien heillä vuokralla olevaa noin 1,245 ha:n suuruista vuokra-aluetta tilasta Tiilimäki 851-410-9-8. Vuokra-alueella sijaitsee heidän omistamansa asuinkäytössä oleva rakennus sekä piharakennukset. Vuokra-alue sijaitsee osoitteessa Korkeantie 24. Alun perin ko. tontti on vuokrattu yritystoimintaan vuonna 1981 ja vuokramies oli tuolloin KY Lapin Paja ja myöhemmin Wild Lapland Products. Yritystoiminta on sittemmin loppunut ja rakennukset ovat nykyisellään asuinkäytössä ja vuokramiehinä ovat ██████████. Nykyinen maanvuokrasopimus on päättymässä 28.2.2027. Vuokra tälle vuodelle laskettuna on noin 2189 euroa.

Alueelle ei ole olemassa erikseen päätettyä hinnoittelua, joten tontin hinnoittelu ja myyntihinta tulee päättää erikseen kaupunginhallituksen toimesta.

Mikäli tontin lunastushinta määritettäisiin laskennallisesta myyntihinnasta vuokran ollessa oletetusti 5,5 % myyntihinnasta, mikä on Tornion kaupungin tonteissaan yleisesti käyttämä laskentaperuste, maapohjan hinnoitteluksi muodostuisi noin 3,20 e/m². Vuokrahinnoittelu on kuitenkin määritetty jo vuonna 1981, joten hinnoittelun tueksi on haettu ympäristössä tehtyjä, lähinnä rakentamattomien tonttien kauppvoja vertailuksi. Niiden perusteella voi huomata, että toteutuneiden kauppojen neliöhinnat ovat olleet hivenen korkeampia kuin vuokrasta suoraan johdettu hinnoittelu, ollen 5-6 e/m².

Tornion kaupungin elinkeinotyöryhmä on käsitellyt hinnoitteluasiaa ja todennut, että tontin hinnoittelussa voidaan esittää tontin myyntiä hintaan 5 e/m², jolloin vuokra-alueen myyntihinnaksi muodostuisi 62 250,00 euroa. Hakijalle on ilmoitettu, että kaupunginhallitukselle voidaan esittää vuokra-alueen myyntiä em. hinnoittelulla.

Mikäli tonttia ei osteta ennen vuokrasopimuksen vuokratuokauden päättymistä, vuokra-alue esitetään vuokrattavaksi uudelleen em. hinnoittelulla 5 e/m², jolloin vuosivuokra lasketaan 5,5 % mukaan myyntihinnasta. Hinnoittelu sidotaan elinkustannusindeksiin pistelukuun 2339, joka on vuoden 2025 keski-indeksi. Vuokra tarkistetaan vuosittain edellisen vuoden elinkustannusindeksiin keski-indeksiin mukaan.

Vuokra-alueen myyntihinnaksi ja vuokraksi (mikäli kauppaa ei tehdä ennen vuokrasopimuksen päättymistä) esitetään seuraavaa:
Myyntihinta 12450 m² x 5,00 e/m² = 62 250,00 euroa
Vuokra 5,5 % kauppahinnasta eli euroa/vuosi, hinta ja vuokra sidotaan ek.indeksiin 2339. Uusi vuokra-aika vuokrattaessa 50 vuotta.

Mikäli määräala/vuokra-alue myydään, ostaja vastaa määräalan lohkomiskustannuksista, lainhuudon hakemisesta aiheutuvista kuluista, varainsiirtoverosta ja kaupanvahvistajan palkkiosta. Vuokra-alueen pinta-

ala on likimääräinen ja se tarkentuu lohkomistoimituksessa mahdollisen tonttikaupan jälkeen.

Muut vuokraehdot tai kauppaehdot esitetään tavanomaiseksi.

Liitteet

Karttaote

Esitys vuokratontin ostamiselle

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kujala Jukka

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että ko. vuokra-alue / määräala tilasta Tiilimäki pinta-alaltaan 12450 m² voidaan myydä tai vuokrata em. tavalla maanvuokraoikeuden haltijalle elinkeinotyöryhmän esittämällä hinnoittelulla.

Päätös
