

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 359
§ 11

03.12.2018
21.01.2019

VUODEN 2019 AIKANA PÄÄTTYVÄN MAANVUOKRASOPIMUKSEN JATKAMINEN JA
VUOKRAEHDOT 21. PIRKKIÖN KAUPUNGINOSASSA KORTTELISSA 104 /
OIKAISUVAATIMUS

820/10.00.02/2018

KH 03.12.2018 § 359

Valmistelija maankäyttöinsinööri Janne Vierelä:

21. Pirkkiön kaupunginosassa korttelin 104 tontin 5 vuokrasopimus päättyy 31.5.2019. Tontti on toimitilarakennusten tontti (KTY) ja tontin pinta-ala on 2000 m². Vuokrasopimus on solmittu 10.9.1999 ja vuokramiehenä on .

Tekniset palvelut esittää tontin 851-21-104-5 osalta vuokrasopimuksen uusimista nykyisen vuokramiehen kanssa tai tontin myyntiä, mikäli vuokramies niin haluaa. Tontin nykyinen vuokra on vuoden 2018 tasolla ollut 409,41 euroa. Tekniset palvelut esittää uudeksi vuokra- /myyntihinnoinnitteluksi vastapäisen eli Kerankadun toisella puolen olevan Kromilaakson alueen tonttien mukaista hinnoittelua, jonka mukaisin periaattein on viime vuosina muitakin vuokratontteja hinnoiteltu samaisella alueella. Hinnoittelun mukaan tontin hinta on 6,878 euroa/m² sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1927. Myyntihinnaksi muodostuu täten 13 756,00 euroa ja vuokraksi 5,5 % mukaan johdettuna 756,58 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1927. Vuokra-ajaksi esitetään nykyisin käytössä olevaa 20 vuotta. Muut ehdot ovat normaalit vuokrausehdot.

OHEISAINEISTO

Karttaote

KAUPUNGINJOHTAJA TIMO NOUSIAINEN:

Kaupunginhallitus hyväksyy korttelin 104 muodostettavan tontin nro 5 myynti- ja vuokrahinnat sekä vuokra-ajan teknisten palvelujen esittämällä tavalla. Vuokramiehelle ilmoitetaan, että Tornion kaupunki jatkaa aiempaa maanvuokrasopimusta uudella sopimuksella em. ehdoilla tai vaihtoehtoisesti vuokramies voi nykyisen vuokrakauden päättyessä lunastaa muodostettavan tontin teknisten palvelujen esittämällä ehdoilla. Myyntitapauksissa ostajalta peritään myös tontin lohkomiskustannukset.

KAUPUNGINHALLITUS:

Hyväksyttiin

VALMISTELIJAT: Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, 0504366336

TÄYTÄNTÖÖNPANO: Muutoksenhakuna oikaisuvaatimus.

Otteet:

xx

Maankäyttöinsinööri
Paikkatietosihteeri

KH 21.01.2019 § 11

Valmistelija maankäyttöinsinööri Janne Vierelä:

eli tontin 5 vuokramies korttelissa 104 on jättänyt oikaisuvaatimuksen kaupunginhallituksen 3.12.2018 § 359 tekemästä päätöksestä, jossa on päätetty uudet em. tontin myynti- ja vuokrahinnat sekä vuokra-aika. Tontin vuokrasopimus päättyy vuonna 2019 ja päätöksen mukaan tontti on joko mahdollista vuokrata tai lunastaa.

Oikaisuvaatimuksessa vuokramies ehdottaa vuokrankorotuksen noudattavan elinkustannusindeksin pistelukua vuosittain. Perusteluina hän esittää, että korotus tietäisi 85 % korotusta vuosivuokraan, joka on vuokramiehen mukaan aivan kohtuuton. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheisaineistona.

Tekniset palvelut toteaa, että em. tontin vuokrasopimus on tehty v. 1989 silloisella tonttien vuokratasolla, eikä vuokraa ole korotettu muutoin kuin tarkistamalla vuosittain elinkustannusindeksillä, kuten kaikissa muissakin Tornion kaupungin maanvuokrasopimuksissa tehdään. Maan hinta on kohonnut ja tyypillisesti kohoaa elinkustannusindeksiä nopeammin. Vuoden 2018 maanvuokrat, aivan uusien vuokrasopimusten ja uusittavien maanvuokrasopimusten suhteen, ovat Pirkkiön Kromilaakson alueella sijainnista riippuen välillä 0,32 - 0,49 e/m²/vuosi. Hinnat on vahvistanut kaupunginvaltuusto 30.1.2012. Oikaisuvaatimuksen kohteena olevan tontin vuokra on ollut vuonna 2018 0,20 e/m², joten voitaneen todeta, että se ei ole nykyisten vuokrien mukaisella tasolla. Tontin vuokra on laskettu samalla vuokrahinnoittelulla kuin Kerankadun toisella puolella olevalla Kromilaakson osa-alueella eli 0,38 e/m² mukaan. Tällä samalla hinnoittelulla on uusittu tältä samaiselta Kerankadun pohjoispuoliselta teollisuusalueelta, missä ko. uudelleen vuokrattava tontti sijaitsee, vuonna 2018 kaksi yritystontin maanvuokrasopimusta ja myyty vuonna 2016 yksi yritystontti. Todettakoon myös, että ei ole

epätavallista, että tontinvuokrat nousevat kuten vuokramies on kuvannut, koska luovutukset tulee tehdä käyvän hintatason mukaan nykylainsäädäntöä noudatettaessa. Nykyisen EU-valtiontukisääntelyn mukaan maa-alueita luovutettaessa luovutushintoihin ei saa sisältyä yritystukea myymällä tai vuokraamalla alueita alihintaan.

Em. perusteella elinkeinoryhmä on käsitellyt asiaa ja toteaa, että kaupunginhallituksen päättämä tontin vuokra koskien korttelin 104 tonttia 5 on johdonmukainen eikä sen muuttamiseen nähdä perusteita mm. vaarantamatta tontinsaajien tasapuolista kohtelua. Hinnoittelu perustuu aiempien vuokrausten ja myyntien hintatasoon sekä kaupunginvaltuuston hinnoittelupäätökseen.

OHEISAINEISTO Oikaisuvaatimus

KAUPUNGINJOHTAJA TIMO NOUSIAINEN:

Kaupunginhallitus hyväksyy em. teknisten palvelujen ja elinkeinotyöryhmän vastauksen ja toteaa, että 3.12.2018 § 359 päätetylle tontin vuokrahinnoittelun muuttamiselle ei ole perusteita.

KAUPUNGINHALLITUS:

Hyväksyttiin

LISÄTIEDOT: Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, 0504366336

TÄYTÄNTÖÖNPANO: Muutoksenhakuna kunnallisvalitus.

Otteet:

xx

Maankäyttöinsinööri
Paikkatietosihteeri
