

TORNION TULLIVARTIORAKENNUKSEN TONTIN UUDELLEEN VUOKRAUS
RAKENNUKSEN MYYNTIIN LIITTYEN

226/10.00.02/2020

KH 02.03.2020 § 84

Valmistelija maankäyttöinsinööri Janne Vierelä:

Suomen Valtio / Senaatti-kiinteistöt on laittanut syksyllä 2019 huuto-
kaupat.comiin myyntiin Tornion kaupungissa rajan läheisyydessä
sijaitsevan tullivartiorakennuksen ilmoittaen samalla, että Tornion
kaupunki laatii uuden ostajan kanssa uuden maanvuokrasopimuk-
sen tontista 851-4-18-1. Tontti on pinta-alaltaan 6.023 m² ja sillä on
rakennusoikeutta 1500 k-m². Tontilla sijaitsee kerrosalaltaan noin
842 k-m²:n suuruinen tullivartiorakennus. Tontti on tällä hetkellä
Senaatti-kiinteistöillä vuokralla vuoden kerrallaan. Sopimuksessa on
maininta, että ennen varsinaisen vuokrakauden päättymistä
aloitetaan neuvottelut rakennuksen jatkokäytöstä ja omistuksesta ja
Senaatti- kiinteistöt on valmis luopumaan rakennuksen omistuksesta
varsinaisen vuokra-ajan jälkeen, kun ostaja löytyy. Sopimuksen
mukaan muulle kuin kaupungille tapahtuvan vuokraoikeuden ja
rakennuksen luovutuksen yhteydessä laaditaan uusi
maanvuokrasopimus uusilla vuokraehdoilla maanomistajan ja
rakennuksen uuden omistajan kanssa. Senaatti-kiinteistöt on etsinyt
ostajan Huutokaupat.comin kautta, jonka kautta on muodostunut
myös rakennuksen myyntihinta. Nykyistä maanvuokrasopimusta ei
ole vuokramiehellä oikeus siirtää kolmannelle, joten uusi
maanvuokrasopimuksen tekeminen edellyttää kaupunginhallituksen
hyväksyntää, mikä on olennaista myös ,mikäli rakennuksesta
tehdään kaupat.

Rakennuksen ostaja Huutokaupat.comin tarjouskilpailun jälkeen on
Suomen Hyvän Kaupan Paikka Oy sekä Euro-Neliö Oy. Viimeisim-
mäksi huudoksi jäi 170 000 euroa. Yhtiön edustajien kanssa on
pidetty 21.11.2019 neuvottelu, jossa kaupungin puolesta paikalla
olivat tekninen johtaja, kaupunginarkkitehti ja maankäyttöinsinööri.
Yhtiön edustajien mukaan tarkempia suunnitelmia ei tontille/raken-
nukseen vielä ollut, mutta tulli oli kuitenkin jäämässä vuokralla
nykyisiin tiloihin. Tulevia muita toimintoja, joita he olivat kaavailleet
tontille olivat kaupalliset toiminnot, toimistot ja myös asuminen oli
harkinnassa. Lisärakentaminen myös voi olla mahdollista.
Neuvottelussa selostettiin yhtiön edustajille uuden vuokrasopimuk-
sen laatimisen menettely ja että tontista tulisi tehdä ulkopuolinen
arvonmääritys, johon tukeutuen vuokra määritettäisiin uudelleen.
Vuokra viime vuoden tasossa on ollut 10.697,11 euroa.

Tontista teetettiin kuntalain 130 §:n mukaisesti ulkopuolinen arviointi Catella Property Oy:n toimesta. Arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistönarviointitapaa ja kansainvälistä arviointistandardia (IVS). Arvio koskee pelkkää tonttia, koska rakennuksesta on tulevilla vuokramiehillä tarkoitus tehdä Senaatti-kiinteistöjen kanssa kauppa erikseen. Arviossa on arvioitu tontin markkina-arvoksi suuruusluokkaa 150.000 – 175.000 euroa. Vuokrana tämä tarkoittaisi Tornion kaupungissa käytettävän 5,5 %:n mukaan myyntihinnasta 8.250 – 9.625 euroa/vuosi. Arvion tarkkuudeksi on ilmoitettu parhaimmillaankin suuruusluokkaa +/- 10 %. Elinkeinotyöryhmän näkemyksen mukaan vuokran suuruus voisi pysyä ennallaan eli vuosivuokra olisi vuoden 2020 tasossa 10.806,94 euroa. Laadittavaksi sopimukseksi esitetään muilta osin tavanomaista maanvuokrasopimusta eli se olisi myös luovutettavissa kolmannelle kaupunkia kuulematta, jolloin vuokraoikeuteen on mahdollista hakea kiinnityksiä. Vuokra-ajaksi esitetään 30 vuotta. Maanvuokrasopimuksen tällöin muuttuessa ”vahvemmaksi” ei vuokran laskeminen olisi perusteltavissa. Asia on esitetty hakijalle ja hakija on asian hyväksynyt. Hakija on ilmoittanut, että vuokrasopimus tehtäisiin Suomen Hyvän Kaupan Paikka Oy:lle ja Euro-Neliö Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun.

Rasitteiden osalta tonttia jäisi korvauksetta rasittamaan 8 metriä leveä maanalaisia johtoja varten varattu alue tontin itä- ja etelälaidalla. Ko. paikoilla kulkevat vesi- ja viemärilinjat tontin alueella.

OHEISAINEISTO: Arviokirja
Senaatti-kiinteistöjen maanvuokrasopimus
Karttaote

KAUPUNGINJOHTAJA TIMO NOUSIAINEN:

Kaupunginhallitus vuokraa Suomen Hyvän Kaupan Paikka Oy:lle ja Euro-Neliö Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun tullivartiorakennuksen tontin 851-4-181-1 pinta-alaltaan 6.023 m² sen jälkeen kun osapuolet ovat tehneet tontilla sijaitsevasta rakennuksesta kaupat. Vuokra-aika on 30 vuotta ja vuosivuokra 10.806,94 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1968. Muut ehdot normaalit maanvuokrasopimuksissa käytetyt ja edellä mainitun mukaiset.

KAUPUNGINHALLITUS:

Hyväksyttiin.

LISÄTIEDOT: Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, 050 4366 336

TÄYTÄNTÖÖNPANO: Muutoksenhakuna oikaisuvaatimus.

Otteet:
Suomen Hyvän Kaupan Paikka Oy
Euro-Neliö Oy
Maankäyttöinsinööri
Paikkatietosihteeri
Talouspalvelut
