

Tontin 895-9-6-3 vuokraaminen / vuokra-alueen 895-9-1-9-V1 vuokrasopimuksen jatkaminen

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 469
952/10.00.02.01/2022

Valmistelija: Kiinteistöinsinööri Leena Viljanen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Seija Kohvakka on vuokrannut Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiriin KY:ltä Mörnen alueella sijaitsevan määräalan n. 1280 m² tontista 895-9-1-3. Vuokrasopimus on siirtynyt 8.5.2019 allekirjoitetulla kauppakirjalla kaupungille. Vuokramies omistaa määräalalla sijaitsevan rakennuksen.

Mörnen alueen asemakaava on tullut voimaan 19.8.2021. Asemakaavassa vuokra-alue osoitettiin asuinpientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö on säilytettävä (AP-10/s-2). Vuokra-alue sekä siihen asemakaavassa ja tonttijaossa osoitettu lisäalue on 3.11.2022 kiinteistörekisteriin merkityssä lohkomisessa muodostettu tontiksi 895-9-6-3. Tontin pinta-ala on 1504 m². Tontilla sijaitseva asuinrakennus on asemakaavalla suojeltu. Asuinrakennuksen lisäksi tontille on mahdollista rakentaa talousrakennus (50 kem²).

Nykyinen vuokrasopimus päättyy 31.3.2062, mutta se kohdistuu vain osaan tonttia 895-9-6-3. Voimassa oleva sopimus, joka on alun perin solmittu VSSH:n kanssa, ei myöskään ole ehdoiltaan yhdenmukainen kaupungin vastaavien kohteiden vuokrasopimusten kanssa. Sopimus on tässä yhteydessä tarkoituksenmukaista uusia kohdistamalla se voimassa olevaan tonttiin ja päivittämällä sopimusehdot. Vanha vuokrataso on alhaisempi kuin kaupungin vastaavien tonttien vuokrataso, joten myös uusi vuokra on määriteltävä.

Tontin nykyinen vuokra on 550 €/v, joka vastaa 5 % osapuolten arvioimasta tontin hinnasta 7 €/m² v. 2012 (tämän hetken hintatasossa 7,90 €/m²). Vuokrahinnan arviointihetkellä tontti on ollut asemakaavan mukaista yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-4), jolle kaavamääräyksen mukaa saa sijoittaa asuntoja ja toimistoja. Määräalalla ei ollut osoitettu rakennusoikeutta olemassa olevaa rakennusta lukuun ottamatta.

Kaupungin luovuttamien omakotitonttien hinnat vaihtelevat 8 € - 14,06 € välillä, vuotuisen vuokran ollessa 5% luovutushinnasta. Arvioitavan kohteen viereiseen tonttiin 895-9-6-2 on myyty lisäaluetta v. 2021 hintaan 15 €/m². Kaupunki on myynyt lisäalueita asuinpientalotontteihin keskustan ja Sorvakon alueella 10 -15 €/m². Edellä esitetyn perusteella kohtuullinen vuokra on 940 €/v, joka perustuu 12,50 €/m² luovutushintaan.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää, että tontti 895-9-6-3 vuokrataan Seija Kohvakalle. Vuokra-aika on 50 vuotta ja perusvuosivuokra 940 €/v (elinkustannusindeksin 1/2022 pisteluku 2074).

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
