

## Salmerin tontin vuokra-ajan jatkaminen / Veneranta 10

Kaupunginhallitus 20.05.2024 § 163  
2412/10.00.02.01/2024

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

Salmerin kiinteistöt Oy:llä ja Venetelakka Salmerilla on ollut yhteisesti vuokrattuna tontti 895-10-30-5. Tontin nykyinen vuokrasopimus on tehty v.1989, sitä on jatkettu v.2002, siten että se on päättymässä 31.12.2032. Vuokralainen on pyytänyt vuokrasopimuksen jatkamista 30 vuodella jo ennen vuokra-ajan päättymistä. Vuokra-ajan jatkuminen halutaan varmistaa, jotta yrityksellä olisi mahdollisuus liiketoiminnan kehittämiseen.

Tontti on asemakaavan mukaista teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-9). Kaavamääräyksen mukaan rakennusala saa varata enintään 500 k-m<sup>2</sup> toiminnan pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja tai muita siihen verrattavia tiloja varten. Alueelle saa sijoittaa polttoaineiden jakelupisteen. Korttelialueelle saa sijoittaa asuntoja ainoastaan kiinteistön hoitoon tarvittavaa henkilökuntaa varten.

Tontin pinta-ala on 17273 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun e=0.5 perusteella.

Perusvuosivuokra on kaupunginhallituksen päätöksen 13.11.2006 § 384 mukaisesti muodostunut seuraavasti: tonttimaa 14083 m<sup>2</sup>, vuokra 2263,14 € (elinkustannusindeksi 1/1989 1137), täyttömaa n. 1960 m<sup>2</sup>, vuokra 0,10 €/m<sup>2</sup> (elinkustannusindeksi 1/2006 1595). Vesialueesta ei peritä vuokraa. Vuoden 2024 vuokra on edellä esitettyjen perusteiden mukaan laskettuna yhteensä 4537 €. Tonttimaan vuokra tämän hetken hintatasossa on 0,30 €/m<sup>2</sup>, mikä vastaa 5 % vuokratasolla lunastushintana 6 €/m<sup>2</sup>. Suukarin alueella vastaavalla kaavamerkinnällä olevan alueen vuokra on n. 0,52 €/m<sup>2</sup>, joka vastaa 5% vuokratasolla n. 10,50 €/m<sup>2</sup>.

Koska vanha vuokrasopimus olisi vielä voimassa vuoden 2032 loppuun asti, on kohtuullista, että vuokrataso pysytetään ennallaan alkuperäisen vuokrasopimuksen loppumishetkeen 31.12.2032 saakka. Vuokrasopimukseen otetaan ehto, että vuokra maa-alueesta on 1.1.2033 alkaen 0,50 €/m<sup>2</sup> (elinkustannusindeksi 1/2024).

Vuokraoikeuden jatkamisen yhteydessä voidaan vuokrasopimus uusia vastaamaan nykyisiä teollisuus- ja varastorakennusten vuokrasopimuksia.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää, että tontin 895-10-30-5 vuokra-aikaa jatketaan 30 vuodella 1.1.2025 alkaen eli vuoden 2055 loppuun saakka. Vuotuinen perusvuokra on 4540 € sidottuna tammikuun 2024 elinkustannusindeksin pistelukuun 2322. Perusvuokra on voimassa 31.12.2032 asti. Perusvuokra tarkistetaan 1.1.2033 siten, että perusvuokra maa-alueesta on 1.1.2033 alkaen 0,50 €/m<sup>2</sup> (elinkustannusindeksi 1/2024).

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 19.26.

---