

Vuokrasopimuksen uusiminen, Ykspihlajan Toimitaloyhdistys Ry

Kaupunginhallitus 11.03.2024 § 95
604/10.00.02/2023

Valmistelija Kaupungeingeodeetti Matti Kivistö

Ykspihlajan Toimitaloyhdistys Ry:llä on kaupungilta vuokrattuna rakennuspaikka osoitteessa Satamakatu 40. Nykyinen vuokrasopimus on allekirjoitettu 3.6.1975 ja se päättyy 30.6.2025. Vuosivuokra vuonna 2024 on 552,44 euroa.

Vuokralainen on lähestynyt kaupunkia vuokrasopimuksen uusimisen kiirehtimiseksi, koska rakennuksessa on tulossa remontteja ja avustusten saamisen edellytyksenä on pitkä vuokrasopimus.

Vuokrattavalle alueelle on 15.12.2021 voimaan tullut asemakaava, jossa kyseessä oleva alue on merkitty kaavamerkinnällä YY (kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue). Tontilla olevista rakennuksista on osa merkitty kaavassa suojeltaviksi. Asemakaavan perusteella on laadittu tonttijako, jonka perusteella vuokra-alueesta on tehty tontti 272-49-9-1. Tontin pinta-ala on 2480 m².

Liite A § 95 Kartta

Asemakaavan mukaiselle YY-merkinnällä olevalle tontille ei ole kaupunginhallituksen tai -valtuuston hyväksymää hintaa, joten ennen vuokrasopimuksen hyväksymistä on päätettävä uuden vuokran suuruudesta.

Y-tonttien arvona on usein käytetty 50 -60 % ympäröivän pientalotontin hinnasta. Ykspihlajan alueen AO-tontin hinta on kuluvalle vuodelle 21,45 euroa/m², josta 50 – 60% on 10,72 – 12,87 euroa/m². Tontin 49-9-1 pinta-ala on 2480 m², jolloin tontin arvoksi saadaan 26 585 – 31 918 euroa. Käytettäessä vuokratprosenttina 5%, saadaan vuosivuokraksi 1329 – 1596 euroa/vuosi.

Vertailun vuoksi Sahakadun varressa Potin rantaan rajoittuvat tontit, jotka on asemakaavassa merkinnällä YP Perinnekorttelialue:

- Sahakatu 3 (Kahvila Saha) vuosivuokra vuonna 2024 on 4034,5 euroa. Tontin arvoksi saadaan 5%:n vuokratuoton mukaan laskettuna 21,20 euroa/m².
- Sahakatu 5 (Elävä Ykspihlaja Oy) vuosivuokra on 3252,20 euroa/v. Tontin arvoksi saadaan 19,65 euroa/m².
- Sahakatu 7 (Kulttuurisatama ry) maapohjan vuokra 2557,82 euroa/v. Tontin arvoksi saadaan 13,99 euroa/m².

Ykspihlajan Toimitaloyhdistys Ry:lle vuokrattava tontti 49-9-1 ei rajoitu rantaan, joten vuokran määrittämisen pohjaksi esitetään

10,72 euroa/m², jolloin vuosivuokraksi saadaan 1329,28 euroa/vuosi.

Tontista on laadittu uusi vuokrasopimus, joka on liitteenä.

Liite B § 95 Vuokrasopimus

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää:

- 1 vuokrata tontin 49-9-1 Ykspihlajan Toimitaloyhdistys Ry:lle
- 2 vuosivuokra tontista vuonna 2024 on 1329,28 euroa
- 3 hyväksyä liitteen B mukaisen vuokrasopimuksen allekirjoitettavaksi.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.