

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Oskari Jokikokko, puh. 040 484 7330

Pohjanrahti Oy pyytää saada ostaa vuokraamansa rakennuspaikan, joka on osa Kurenala pohjoisen osan asemakaavan korttelin 32 rakennuspaikasta nro 2. Rakennuspaikka on määräala Pudasjärven kaupungin Pudasjärven kylän tilasta Suojalinna I 615-409-4-307. Vuokrasopimuksen mukaan vuokra-alueen pinta-ala on 4043 m<sup>2</sup>. Pohjanrahti Oy on ostanut 18.2.2015 allekirjoitetulla kauppakirjalla vuokra-alueen ja sillä olevat rakennukset alkuperäiseltä vuokralaiselta. Alkuperäisen vuokralaisen kanssa vuokrasopimus on tehty 29.4.1980.

Vuokra-alueen ostopyyynnön yhteydessä on käynyt ilmi, että vuokrasopimuksessa ilmoitettu vuokra-alueen pinta-ala 4043 m<sup>2</sup> ei vastaa alueen todellista pinta-alaa. Nykyisten kiinteistörajojen mukaan vuokra-alueen pinta-ala on noin 3448 m<sup>2</sup>. Näin ollen erotus vuokrasopimuksessa ilmoitettuun pinta-alaan on noin 595 m<sup>2</sup>. Vuokra on perustunut tontin pinta-alaan. Vuokra-alue on ollut alkuperäistä vuokrasopimusta pienempi koko Pohjanrahdin vuokra-ajan ja näin ollen vuokraa on peritty liikaa.

Vuokrasopimuksen vuokra-alueeseen ei kuulu Varastotieltä vuokra-alueelle menevä pihatie, joka palvelee Pohjanrahdin vuokra-alueen lisäksi kiinteistöjä 615-409-4-424 ja 615-409-4-300. Pihatien pinta-ala on noin 559 m<sup>2</sup>. Pohjanrahdin vuokra-alueen lunastamisen tapahtuessa kyseinen pihatien osuus ei ole kaupungille maankäytöllisesti enää tarpeen ja siitä luopuminen tässä yhteydessä olisi kaupungin näkökulmasta hyvä asia. Pohjanrahti ja kaupunki ovat neuvotelleet kyseisen pihatiealueen myynnistä vuokra-alueen kaupan yhteydessä Pohjanrahdille.

Vuokra-alueen ja pihatien asemakaavamerkintä on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T).

Vuokrasopimuksessa ei ole sovittu vuokra-alueen lunastamisesta. Saman korttelin viereisen tontin kaupassa vuonna 2020, jossa kaupunki oli myyjänä, kauppahinta oli 1,2 €/m<sup>2</sup>. Vuonna 2023 on myyty saman korttelin viereinen tontti ja siinä on sovellettu vuoden 2020 kauppahintaa indeksillä tarkistettuna. Tällöin kauppahinta on ollut 1,40 €/m<sup>2</sup>.

Samoilla perusteilla nyt kaupan kohteena olevan vuokra-alueen indeksitarkastetuksi hinnaksi muodostuu 1,42 €/m<sup>2</sup>. Näin ollen todellisen vuokra-alueen koon perusteella (noin 3448 m<sup>2</sup>) vuokra-alueen lunastushinnaksi tulee 4892,18 €. Pihatiealueen osalta, joka ei kuulu vuokra-alueeseen on perusteltua soveltaa alempaa neliöhintaa, kuin vuokra-alueeseen, koska kiinteistörajojen vuoksi nykyisellään kyseistä aluetta ei voi käyttää muuhun kuin kulkemiseen. Tästä syystä esitetään pihatien (noin 559 m<sup>2</sup>) osuuden hinnaksi 50 % vuokra-alueen lunastushinnasta eli 0,71 €/m<sup>2</sup>. Näin ollen pihatien alueen lunastushinnaksi tulee 396,57 €. Koko määräalan hinnaksi muodostuu 5288,75 € ja pinta-alaksi noin 4007 m<sup>2</sup>.

Kaupan kohteena olevat alueet on rajattu kartalle ja kartta on toimitettu kaupunginhallituksen jäsenille esityslistan oheismateriaalina.

Liikaa perityt vuokrata palautetaan.

Yritysvaikutusten arviointi: Tontin omistajuus parantaa yritystoiminnan edellytyksiä ja sujuvoittaa tontin käyttöä.

Kaupunginjohtajan esitys

Kaupunginhallitus päättää:

1) ottaa asian käsiteltäväksi lisälistalta

2) myydä anotun vuokra-alueen (noin 3448 m<sup>2</sup>) sekä pihatien alueen (noin 559 m<sup>2</sup>) Pohjanrahti Oy:lle 5288,75 euron kauppahinnalla ja muuten kauppakirjassa tarkemmin määritetyin ehdoin.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

Jakelu

Maankäyttöpäällikkö