

Teollisuustontin vuokraaminen Paraisten Finbynlaaksosta

214/10.00.02.02/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 01.04.2020 § 61

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066

Esittelijä

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066

etunimi.sukunimi@parainen.fi

██████████ ovat 2.3.2020 anoneet teollisuustontin 445-16-6-2 vuokraamista Finbynlaaksosta osoitteesta [Rautakatu 14](#). Tontilla on merkintä TPV1, pienteollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin pinta-ala on 5 001 m², tehokkuusluku 0,3 ja kokonaisrakennusoikeus noin 1 500 k-m². Kaupunginvaltuuston 10.6.2019 vahvistaman päivitetyn hinnoittelun mukaan tontin vuosivuokra on 2 000,40 euroa. Tontti on aikaisemmin ollut vuokrattuna, mutta edellisen vuokraoikeuden haltijan vuokrasopimus on päättynyt 28.2.2020.

Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa tulevaisuudessa 1-2 hallia automaalaamo-/korjaamorakennusta varten, ja he ovat myös tarjoutuneet siistimään edellisen vuokralaisen jäljet. Hakijat ovat vuokranneet suullisella sopimuksella osan tontista edelliseltä vuokraoikeuden haltijalta ja harjoittaneet tällä luvalla toimintaa alueella. Heillä on myös ollut sähköliittymä alueella heinäkuusta 2019 asti. Edellisellä vuokralaisella on ollut oikeus siirtää vuokrasopimus kolmannelle osapuolelle, mutta alueen vuokraaminen eteenpäin tai muu alueen luovuttaminen on vuokrasopimuksen kolmannen kohdan vastaista.

Tontti on ollut vuokralla pienteollisuuskäyttöä varten maaliskuusta 1990 lähtien. Vuokrasopimus on myyty eteenpäin joitakin kertoja ja se on ollut viiden eri elinkeinonharjoittajan hallussa ennen vuokrasopimuksen umpeutumista. Vuokrasopimuksessa on klausuuli vuokralaisen rakennusvelvollisuudesta, joka on 30 % rakennusoikeudesta, mikä tässä tapauksessa tarkoittaa noin 450 k-m²:ä. Jos rakennusoikeus täyttyy, vuokralainen saa oikeuden lunastaa tontin. Mikäli tonttia ei rakenneta viiden vuoden sisällä, kaupunki voi irtisanoa sopimuksen. Tästä huolimatta tontti on edelleen rakentamaton.

Koska vuokrasopimus on päättynyt, edellinen vuokralainen on vuokrasopimuksen 3 kohdan mukaan velvollinen viemään pois laitteensa ja rakennuksensa sekä siistimään tontin. Mikäli tätä ei ole tapahtunut puolen vuoden sisällä, kaupungilla on oikeus myydä tontille jääneet laitteet yms. ja siistiä se vuokralaisen kustannuksella. Uuden vuokralaisen vuokra-aika voi alkaa vasta, kun edellinen vuokralainen on vienyt pois laitteensa ja siistinyt tontin tai kuin tälle on annettu sopimuksen mukainen aika täyttää velvollisuutensa. Tontti antaa nykyisessä tilassaan erittäin huonon vaikutelman: se on hoitamaton, villiintynyt ja siivoton ja siellä on kaikenlaista rojua siellä sun täällä. Kaupunki lähettää vuokrasopimukseen viitaten siivouskehotuksen vuokraoikeuden edelliselle haltijalle.

Edellisen vuokralaisen vuokrasopimus on ollut voimassa vuoden 2017 lopusta asti, mutta hän ei ole anonut vuokrasopimuksen jatkamista vuokra-aikana. Hän on kuitenkin 13.3.2020 anonut tontin vuokraamista ja ilmoittanut, että tarkoituksena on rakentaa halli, jossa voidaan valmistaa rakennuselementtejä. Vuokrasopimuksessa ei ole klausuulia, joka antaisi edelliselle vuokralaiselle etuoikeuden alueen uudelleen vuokraamiseen vuokrasopimuksen umpeuduttua. Kaupunginvaltuuston 14.10.2013 vahvistaman teollisuustonttien uudistetun vuokrasopimusmallin mukaan vuokralaisella on etuoikeus jatkaa tontin vuokraamisen uusimista edellyttäen, että hän on täyttänyt vuokrasopimuksen mukaiset velvollisuutensa, alue luovutetaan samaan tarkoitukseen ja vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti viimeistään vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä haluavansa käyttää etuoikeuttaan. Vaikka vanhassa sopimuksessa olisikin tämä klausuuli, edellinen vuokralainen ei ole täyttänyt vaatimuksia voidakseen jatkaa vuokraamista automaattisesti.

Tämä johtaa tilanteeseen, jossa aikaisemmalla vuokraoikeuden haltijalla ei ole etuoikeutta. Teollisuusalueiden vuokraus käsitellään hakemusten saapumisjärjestyksessä niin, että aluetta ensin hakeva on etusijalla, paitsi silloin, jos kyseessä on tarjouskilpailu. Tässä vaiheessa hakijalla on oikeus vuokrata tontti edellyttäen, että hän aikoo harjoittaa toimintaa, joka vastaa suunnitelman mukaista käyttöä ja täyttää muut asetettavat vaatimukset, tässä tapauksessa vuokranantajan ja ympäristönsuojeluyksikön vaatimukset, jotka liittyvät tontin nykyiseen kuntoon.

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää vuokrata Timo ja Kimmo Veijalaiselle teollisuustontin 445-16-6-2 pienteollisuutta ja varastorakennuksia varten ajaksi 1.9.2020-31.8.2050 kaupunginvaltuuston yritystonteille vahvistamilla ehdoilla, joita on täydennetty alla olevilla ehdoilla. Vuotuinen vuokra, 2 000,40 euroa, sidotaan elinkustannusindeksiin 1951:10 = 100. Vuokrasopimus allekirjoitetaan viimeistään 31.8.2020.

Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen 28.2.2021 mennessä vuokranantajan ja ympäristönsuojeluyksikön ohjeiden mukaisesti. Jos aluetta ei ole siistitty sovitussa ajassa niin, että vaatimukset täyttyvät, sopimus voidaan purkaa päättymään välittömästi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto

[REDACTED], sopimussihteeri, elinkeinopäällikkö,
ympäristönsuojelupäällikkö