

Osoitteessa Vapparintie 4 sijaitsevan alueen vuokraaminen asuntolarakennusta nro 102829012W varten / Fastighets Ab Kustregionens utbildningsfastigheter

551/10.00.01.06/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 11.11.2020 § 176

**Valmistelija
Esittelijä**

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdotti 19.8.2020 §:ssä 129, että kaupunginvaltuusto päättää ostaa Fastighets Ab Kustregionens utbildningsfastigheter (Kustfast) -kiinteistöosakeyhtiöltä tontin 445-10-31-1 sisältäen alueella kasvavat puut, liittymät, laitteet ja rakennukset lukuun ottamatta asuntolarakennuksia, joiden tunnuksot ovat 445-10-31-1-7 (102829012W) ja 445-10-31-1-2 (102829008S). Koska asuntolarakennukset jäävät Kustfastin omistukseen, tulee asuntolatoimintaa tukevista asianmukaisista maa-alueista tehdä vuokrasopimukset.

Vuokrasopimuksista on kohta Vapparintien ja Koulukadun maanomistus-, vuokraus- ja maanvuokrausjärjestelyjä koskevassa aiesopimuksessa, kaupunginhallitus 29.6.2020 § 129. Sopimuksen viidennen kohdan mukaan kaupunki vuokraa 1.1.2021 alkaen Kustfastille asuntolarakennusten maa-alueet. Asuntoloiden tonttien vuokrasopimukset tehtäisiin kymmeneksi vuodeksi kerrallaan, jotta Kustfast ja Axxell voisivat päättää joustavasti olla uusimatta sopimuksia siinä tapauksessa, että asuntola-asumisen kysyntä muuttuisi ajan mittaan. Määrittelyn mukainen vuosittainen kokonaisvuokra olisi noin 3 650 euroa / vuosi tai noin 5 prosenttia 43 eurosta / k-m². Asuntolarakennukset eroavat toisistaan koon, iän ja kunnon puolesta, ja ne sijaitsevat koulutontin vastakkaisissa päissä. Kaksi vuokra-aluetta ovat: lännenpuoleinen asuntola, käytettyä rakennusoikeutta noin 1 050 k-m², vuokra-alueen pinta-ala noin 2 600 m² ja idänpuoleinen asuntola, käytettyä rakennusoikeutta noin 650 k-m², vuokra-alueen pinta-ala noin 2 650 m² + siihen liittyvä neljä metriä leveä ajoyhteys. Alueilla ei ole muuta rakennusoikeutta kuin ennen vuokrasopimuksen alkua rakennettuihin rakennuksiin käytetty rakennusoikeus. Olisi järkevää tehdä erilliset vuokrasopimukset kummallekin rakennukselle, jotta muutokset rakennusten käytössä voidaan huomioida.

Koko tontista 445-10-31-1, jonka kaupunki ostaa Kustfastilta on jo aikaisemmin maksettu liittymismaksu kapasiteetista, joka riittää kaikkiin rakennuksiin. Tästä syystä ja osana koko koulukeskusprojektia kaupunki on sopinut, ettei erillistä liittymismaksua peritä vuokrauksen yhteydessä, vaan että asuntolarakennusten veden, jäteveden ja kaukolämmön kulutus mitataan alamittareilla. Veden, jäteveden ja kaukolämmön kapasiteettiliittymistä ei peritä liittymismaksua. Kustfast maksaa alamittareiden muutokulut ja muut muutokulut.

Liite**20. Kartta****Ehdotus**

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää vuokrata noin 2 675 m²:n alueen ja siihen liittyvän neljä metriä leveän ajoyhteyden (keltainen viiva) oheisen kartan mukaisesti Fastighets Ab Kustregionens utbildningsfastigheterille asuntolarakennusta (102829012W) varten. Alue oheisen kartan mukaisesti. Vuokra-aika on 1.1.2021–31.12.2030. Vuokra on 1 400 euroa vuodessa ja se sidotaan elinkustannusindeksiin. Alueilla ei ole muuta rakennusoikeutta kuin ennen vuokrasopimuksen alkua rakennettuihin rakennuksiin käytetty rakennusoikeus (650 k-m²).

Asuntolarakennusten veden, jäteveden ja kaukolämmön kapasiteettitarve täytetään tontin olemassa olevalla liittymällä, ja vuokranantaja ei peri liittymästä erillistä maksua. Vuokralainen tekee omatkäyttösopimukset vedelle, jätevedelle ja kaukolämmölle. Vuokralainen vastaa alamittareiden muutoskuluista ja muista muutoskuluista.

Aluetta ei saa aidata eikä vuokralainen saa kieltää kävelyliikenteeltä vuokra-alueen läpikulkua. Vuokra-alueen kunnossapidon lisäksi vuokralainen on velvollinen osallistumaan ajoyhteyden kunnossapitoon ja mahdollisiin parannustöihin. Vuokralainen vastaa sähköenergiahuollosta ja kunnossapidosta sekä mahdollisista vuokra-alueen lyhtypylväiden parannustöistä.

Vuokralaisella ei ole oikeutta lunastaa aluetta. Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osan vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuhun yleiseen tarkoitukseen, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen tähän tarkoitukseen. Tämä ei kuitenkaan koske aluetta, jolla vuokralaisen rakennus sijaitsee.

Vuokralainen on velvollinen poistamaan sille kuuluvat rakennukset, kalusto ja laitteisto alueelta vuokrasuhteen päätyttyä, ellei muuta sovita.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto

Fastighets Ab Kustregionens utbildningsfastigheter, kiinteistöpäällikkö, tekninen päällikkö, kaupungininsinööri, sopimussihteeri