

Maanvuokrasopimuksen muutos ja jatkaminen, 286-6-6100-12, RRT Kouvola Oy

7074/10.00.02.01/2024

Tekninen lautakunta 18.04.2024 § 79

Valmistelija: kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti, puh. 020 615 5436, sami.suoknuuti(at)kouvola.fi

Tontti 286-6-6100-12 (Tiilitie 9) on RRT Kouvola Oy:n hallussa alun perin 26.2.2002 allekirjoitetun vuokrasopimuksen ja siihen 7.1.2004 ja 1.11.2006 tehtyjen muutosten sekä 10.11.2009 allekirjoitetun uuden vuokrasopimuksen perusteella. Vuokraoikeus on voimassa 31.10.2042 saakka. Tontin pinta-ala on 178.398 m². Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu tavaraliikenneterminaali- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi (LTA-1/pv, II, e=0,50).

Alueen vuokra on sekä alkuperäisessä että voimassa olevassa sopimuksessa määritetty perustuvaksi voimassa olevaan aluehintaan sekä toteutuneisiin maanrakentamiskustannuksiin. Yhteensä 3,996 M€ suuruiset maanrakentamiskustannukset on maksettu vuokrassa vuosien 2002-2023 aikana kaupungille takaisin, joten vuokrasopimus on perusteltua päivittää nykyisen aluehinnoittelun mukaiseksi. Samassa yhteydessä jatketaan vuokra-aikaa 31.12.2061 asti.

Alueen voimassa oleva yksikköhinta on 20 €/m², joka perustuu teknisen lautakunnan päätökseen 14.5.2019 §101 sekä Newsec Advisory Finland Oy:n 27.3.2024 päivättyyn selvitykseen yritysalueiden hintatasoista Kouvolassa. Vuokra-alueen arvoksi muodostuu täten 3.567.960 € euroa ja elinkustannusindeksiin sidotuksi vuosivuokraksi 178.398 €/v. Tontin hinnoittelussa on noudatettu EU:n valtioneuvoston päätöksiä.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 14.11.2016 § 79 mukaan päätösvalta asiassa on kaupunginvaltuustolla, koska tontin arvo on yli 3.000.000 euroa.

Kartta vuokra-alueesta on **liitteenä** ja vuokrasopimusluonnos **oheismateriaalina**.

Lisätietoja: kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti, puh. 020 615 5436, sami.suoknuuti(at)kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että RRT Kouvola Oy:n tonttiin 286-6-6100-12 kohdistuvaa, 10.11.2009 allekirjoitettua vuokrasopimusta muutetaan ja täydennetään siten, että vuokra 1.1.2024 alkaen määräytyy voimassa

olevan aluehinnoittelun mukaisesti. Sopimus on voimassa 31.12.2061 saakka.

Tontin elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 178.398 €.

Vuokrasopimuksen muutos ja täydennys on allekirjoitettava kahden (2) kuukauden kuluessa kaupunginvaltuuston päätöksen voimaantulosta, muutoin tämä päätös raukeaa.

Tekninen lautakunta päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 19.4.2024 lukien.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tekninen lautakunta 02.05.2024 § 92

Valmistelija: tekninen johtaja Hannu Tylli, puh. 020 615 8570, hannu.tylli(at)kouvola.fi

Edellisen teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen on käynyt ilmi, että päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe: Teknisen lautakunnan jäsen Jukka Silén oli paikalla ko. pykälän käsittelyssä, vaikka hän on esteellinen (yhteisöjäävi, hallintolaki 28 §:n 1 mom. kohta 5). Päätös ei ole edennyt vielä kaupunginhallituksen käsittelyyn, täten tämä päätös esitetään kumottavaksi ja asia tuodaan uudelleen teknisen lautakunnan käsittelyyn.

Hallintolain 50 §:n mukaisesti *Viranomaisen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos: 1) päätös perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen; 2) päätös perustuu ilmeisen väärään lain soveltamiseen; 3) päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe; tai 4) asiaan on tullut sellaista uutta selvitystä, joka voi olennaisesti vaikuttaa päätökseen.*

Lisätietoja: kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti, puh. 020 615 5436, sami.suoknuuti(at)kouvola.fi ja tekninen johtaja Hannu Tylli, puh. 020 615 8570, hannu.tylli(at)kouvola.fi

Vs. teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta

1. kumoaa lautakunnan 18.4.2024 § 79 päätöksen
2. esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että RRT Kouvola Oy:n tonttiin 286-6-6100-12 kohdistuvaa, 10.11.2009

allekirjoitettua vuokrasopimusta muutetaan ja täydennetään siten, että vuokra 1.1.2024 alkaen määräytyy voimassa olevan aluehinnoittelun mukaisesti. Sopimus on voimassa 31.12.2061 saakka.

Tontin elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 178.398 €.

Vuokrasopimuksen muutos ja täydennys on allekirjoitettava kahden (2) kuukauden kuluessa kaupunginvaltuuston päätöksen voimaantulosta, muutoin tämä päätös raukeaa.

3. lautakunta päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 3.5.2024 lukien.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus 06.05.2024 § 109

Valmistelija: vs. hallintojohtaja Teppo Vuorenpää, puh. 020 615 8585, teppo.vuorenpaa(at)kouvola.fi

Tekninen johtaja Hannu Tylli on kokouksessa paikalla asiantuntijana vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: tekninen johtaja Hannu Tylli, puh. 020 615 8570, hannu.tylli(at)kouvola.fi; kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti, puh. 020 615 5436, sami.suoknuuti(at)kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että RRT Kouvola Oy:n tonttiin 286-6-6100-12 kohdistuvaa, 10.11.2009 allekirjoitettua vuokrasopimusta muutetaan ja täydennetään siten, että vuokra 1.1.2024 alkaen määräytyy voimassa olevan aluehinnoittelun mukaisesti. Sopimus on voimassa 31.12.2061 saakka.

Tontin elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 178.398 €.

Vuokrasopimuksen muutos ja täydennys on allekirjoitettava kahden (2) kuukauden kuluessa kaupunginvaltuuston päätöksen voimaantulosta, muutoin tämä päätös raukeaa.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginvaltuusto 13.05.2024 § 21

Liitteenä on kartta vuokra-alueesta ja **oheismateriaalina** vuokrasopimusluonnos.

Kaupunginhallituksen ehdotus:

Kaupunginvaltuusto päättää, että RRT Kouvola Oy:n tonttiin 286-6-6100-12 kohdistuvaa, 10.11.2009 allekirjoitettua vuokrasopimusta muutetaan ja täydennetään siten, että vuokra 1.1.2024 alkaen määräytyy voimassa olevan aluehinnoittelun mukaisesti. Sopimus on voimassa 31.12.2061 saakka.

Tontin elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 178.398 €.

Vuokrasopimuksen muutos ja täydennys on allekirjoitettava kahden (2) kuukauden kuluessa kaupunginvaltuuston päätöksen voimaantulosta, muutoin tämä päätös raukeaa.

Kaupunginvaltuuston päätös:

Kaupunginvaltuusto hyväksyi päätösehdotuksen.

Valtuutettu Pekka Korpivaara poistui kokouksesta esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (esteellisyysperuste henkilökohtainen).

Valtuutettu Jukka Silén poistui kokouksesta esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (esteellisyysperuste henkilökohtainen).
