

## **Maanvuokrasopimuksen jatkaminen Viitasaaren kaupungin ja Viitasaaren Liikennekiinteistö Oy:n välillä, kitu 931-401-3-155**

Kaupunginhallitus 18.08.2025 § 198  
460/10.00.02.02/2025

### **Tausta**

Viitasaaren kaupungilla on ollut vuokrasopimuksia Viitasaaren seurakunnan, Viitasaaren Seudun Osuuspankin ja Viitasaaren Kassatalo Oy:n kanssa, jotka ovat koskeneet korttelia 90 Viitasaaren keskustassa. Vuokratut alueet ovat rajoittuneet Haapaniementiehen ja Rantatiehen sekä Keskitien varrella olevaan kiinteistöön Viitatori (rek. 2017).

Viitasaaren kaupunki on edelleen vuokrannut korttelista 90 alueen Viitasaaren Liikennekiinteistöt Oy:lle, joka kohdistuu kolmelle eri kiinteistölle (931-401-3-109 Pysäkki, 931-401-43-1 Keskipirtti, 931-401-43-2 Kassatalo).

Vuokrasopimusta Viitasaaren seurakunnan kanssa on päivitetty vuonna 2017 ja kaikki sopimukset ovat päättyneet vuosina 2022 ja 2023.

Tämän jälkeen Viitasaaren kaupunki on tehnyt kiinteistökaupan Viitasaaren seurakunnan kanssa kiinteistöstä 931-401-3-109 Pysäkki.

Päivitettävä ja jatkettava vuokrasopimus kohdistuu seurakunnalta ostettuun kiinteistöön Pysäkki, mikä vuokrataan Viitasaaren Liikennekiinteistöt Oy:lle. Sopimuksia, jotka kohdistuvat kiinteistöihin Keskipirtti ja Kassatalo, ei kierrätetä jatkossa enää Viitasaaren kaupungin kautta, vaan Liikennekiinteistöt Oy tekee sopimuksen suoraan.

### **Vanhat sopimukset ja vuokrien määrät**

Viitasaaren Seudun Osuuspankki ja Viitasaaren Kassatalo Oy on vuokrannut Viitasaaren kaupungille omistamiltaan kiinteistöiltä 931-401-43-1 (Keskipirtti) ja 931-401-43-2 (Kassatalo), korttelista 90, yhteensä noin 1 350 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan, jonka vuokra-aika on 1.9.1972-31.12.2022. Vuokran suuruus on vuokrasopimuksen tekohetkellä ollut 700 markkaa, jossa virallinen elinkustannusindeksi perustuu tammikuuhun 1971, ollen 242. Viitasaaren kaupunki on maksanut Kassatalolle vuokraa vuoden 2024 kirjanpidon mukaan 1129,62 €/v.

Viitasaaren seurakunta on vuokrannut Viitasaaren kaupungille Haapaniemen kylässä sijaitsevan Haapaniemen tilaan RN:o 3:123 kuuluvan noin 2 054 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan, joka on osa ns. liikennekiinteistön tonttia korttelissa 90. Alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä KM, liikerakennusten korttelialue. Alue on ollut vuokrattuna Viitasaaren kaupungille ajalla 26.1.1973 – 14.3.2022. Vanha sopimus on rauennut uuden, vuonna 2017 päivitetyn vuokrasopimuksen myötä, jonka vuokra-aika on 15.6.2017-21.2.2023. Vuokran suuruus on ollut vuonna 1973 vuokrasopimuksen tekohetkellä 1 640 markkaa ja sopimuksen uusimisen hetkellä vuonna 2017, 965,38 €, jossa perusindeksilukuna on huhtikuu 2017 indeksi 1929. Tarkistusindeksinä on ollut kunkin vuoden joulukuun indeksiluku. Vuokran määrä on ollut vuoden 2022 kirjanpidon mukaan sama 965,38 €.

Viitasaaren kaupunki on edelleen vuokrannut noin 4 000 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen korttelista 90 (Viitasaaren seurakunnan, Viitasaaren Seudun Osuuspankin ja Viitasaaren Kassatalo Oy:n kanssa tehtyjen sopimusten mukainen alue), perustettavalle Viitasaaren Liikennekiinteistö Oy:lle 50 vuodeksi, ajalle 21.2.1973 - 20.2.2023. Vuotuinen vuokra on ollut sopimuksen tekohetkellä 50 markkaa, mikä on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokrasopimuksen tekohetkellä indeksiluku on ollut 259. Vuoden 2023 kirjanpidon mukaan Viitasaaren kaupunki on perinyt Liikennekiinteistöt Oy:ltä vuokraa 53,04 €.

Yhteenvedona voidaan todeta, että kaupunki on vuokrannut korttelista 90 aloja kolmelta eri kiinteistönomistajalta yhteensä noin 4000 m<sup>2</sup>, joista kaupunki on maksanut vuokraa vuonna 2023 yhteensä noin 2 095,00 € Viitasaaren seurakunnalle ja Viitasaaren Kassatalo Oy:lle. Kaupunki on edelleen vuokrannut kyseisen alan Viitasaaren Liikennekiinteistöt Oy:lle, josta on peritty vuokraa 53,04 € (vuoden 2023 mukaan).

### **Kiinteistökauppa Viitasaaren seurakunnan kanssa**

Vuokrasopimuksen päätyttyä Viitasaaren seurakunnan kanssa vuoden 2023 lopussa, Viitasaaren kaupunki on ostanut seurakunnalta korttelista 90 määräalan (kitu 931-401-3-155), joka on osa ns. liikennekiinteistön tonttia. Määräalan pinta-ala on 2 053 m<sup>2</sup> ja sen kauppahinta on ollut 78 586 € (Viitasaaren kaupunginhallituksen päätös 30.1.2023 § 23 ja Kirkkohallituksen virastokollegion päätös 25.5.2023 § 278).

### **Vuokran määrä**

Viitasaaren kaupunginvaltuuston 13.11.2023 § 94 päätöksen mukaan kaupungin omistamien liike- ja teollisuustonttien myyntihinnat ovat 1,50 €/m<sup>2</sup>, millä viitataan rakentamattomiin liike- ja teollisuustontteihin. Päätöksen mukaan tonttien vuokra on vuokrauksen alkaessa 6 % vuodessa tontin neliöhinnan mukaisesti määritellystä myyntihinnasta, mikä sidotaan elinkustannusindeksiin.

Liikerakennusten korttelialue 90 sijaitsee keskeisellä alueella Viitasaaren keskustassa, minkä vuoksi sen arvoa ei voi suoraan verrata kaupungin keskustasta etäämmällä, esimerkiksi Mustasuolla omistamiin liike- ja teollisuustontteihin ja niiden hinnoitteluun.

Kauppahinnasta (78 586 €) laskettuna vuokran määrä 6 %:n tuoton mukaan olisi 4 715,16 €. Vuokran määrän kohtuullisuus huomioiden, esimerkiksi 3 %:n tuottolaskelman mukaan vuokra asettuisi 2 357,58 €:on, mitä voidaan pitää kohtuullisena, tuottovaatimuksiltaan matalana ja vastaten myös aiemmin subventoitua summaa 2000 € vuokralaisen hyväksi.

### **Uusi sopimus**

Viitasaaren kaupunki tekee vuokrasopimuksen omistamastaan kiinteistöstä 931-401-3-15 Viitasaaren Liikennekiinteistö Oy:n kanssa, alkaen edellisen sopimuksen voimassaolon päättymisestä, 22.2.2023. Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla asemakaavan mukaiseen liiketoimintaan.

Vuokra-ajaksi ehdotetaan 30 vuotta, alkaen 22.2.2023 ja päättyen 21.2.2053.

Vuokran suuruudeksi ehdotetaan 2 357,58 €/kk.

**Oheismateriaali:**

- Kartaliite vuokrasopimukseen 931-401-3-155
- Viitasaaren Liikennekiinteistö Oy Maanvuokrasopimus 2025 luonnos

*Lisätiedot: Elinympäristön ja asumisen palvelualuejohtaja Jukka Tuohimaa, puh. 040 152 7225, [jukka.tuohimaa@viitasaari.fi](mailto:jukka.tuohimaa@viitasaari.fi), rakennusarkkitehti Riina Pietarila, puh. 040 5711 865, [riina.pietarila@viitasaari.fi](mailto:riina.pietarila@viitasaari.fi)*

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että

1. Viitasaaren kaupunki tekee vuokrasopimuksen omistamastaan kiinteistöstä 931-401-3-15 Viitasaaren Liikennekiinteistö Oy:n kanssa, alkaen edellisen sopimuksen voimassaolon päättymisestä, 22.2.2023.
2. Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla asemakaavan mukaiseen liiketoimintaan.
3. Vuokra-ajaksi ehdotetaan 30 vuotta, alkaen 22.2.2023 ja päättyen 21.2.2053. Vuokran suuruudeksi ehdotetaan 2 357,58 €/kk.

Päätös

Hyväksyttiin.

---

Merkitään pöytäkirjaan, että kaupunginvaltuuston I varapuheenjohtaja Elina Mäkinen ilmoitti esteellisyyden (intressijäävi) ja oli poissa kokouksesta klo 18:07 – 18:19.

Merkitään pöytäkirjaan, että rakennusarkkitehti Riina Pietarila esitteli asiaa kokouksessa ja poistui kokouksesta klo 18:16.

Merkitään pöytäkirjaan, että tämän pykälän käsittelyn jälkeen käsiteltiin § 196.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Viitasaaren Liikennekiinteistö Oy, elinympäristön ja asumisen palvelualuejohtaja, rakennusarkkitehti