

## Osto-option muutos ja vuokraoikeuden siirto, tontti 680-5-517-15 / Riverco Oy

Kaupunginhallitus 24.03.2025 § 106  
1583/10.00.02.02/2023

Valmistelija: maankäyttöjohtaja Joonas Kärkkäinen ja  
kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattila, etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Riverco Oy on anonut 17.3.2025 lähetetyllä sähköpostilla vuokraamansa tontin 680-5-517-15, osoitteessa Kuninkaanväylä 38, vuokraoikeuden siirtämistä saman konsernin yrityksen Jokipaja Oy:n nimiin. Tämä on ollut jo aikaisemminkin tarkoitus, mutta toimenpide on odottanut tontin rakentumista. Nyt kun muita sopimusmuutoksia on perusteltua käsitellä kaupunginhallituksessa, tehdään vuokraoikeuden siirto tässä samalla.

Riverco Oy:llä ja TKU-Rakennus Oy:llä on tekeillä sopimus Riverco Oy:n vuokraaman alueen vuokrasopimuksen luovuttamisesta TKU-Rakennukselle. TKU-Rakennus tavoittelee alueelle erittäin isoa toimijaa, joka tarvitsee TKU-Rakennukselle vuokrattujen kahden kiinteistön ohella myös tämän kiinteistön alueelle sijoittumiseen.

TKU-Rakennus Oy on neuvottelut kyseisen toimijan kanssa sijoittumisesta edellä mainitut yksityiskohdat ehdollisesti huomioiden. Mikäli neuvottelut eivät johda vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoitukseen, tämän pykälän osto-optio sekä vuokraoikeuden siirron mahdollisuus kolmannelle osapuolelle raukeavat.

Tässä yhteydessä haetaan siis yhtenevää linjaa Rivercon tontin 680-5-517-15 ja TKU-Rakennus Oy:n tonttien 680-5-517-16, 680-517-5-17 osto-optioihin sekä samalla vuokraoikeuden siirtämistä Jokipaja Oy:n nimiin tontin 680-5-517-15 osalta.

Tontit kuuluvat Leilimaan asemakaava-alueen kortteliin 517, jossa ne on määritetty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T-9).

Tonttien vuokrasopimukset on allekirjoitettu seuraavasti:

- Tontti 680-5-517-15, vuokraoikeuden haltija Riverco Oy, 29.5.2024
- Tontti 680-5-517-16, vuokraoikeuden haltija TKU-Rakennus Oy, 30.5.2024
- Tontti 680-5-517-17, vuokraoikeuden haltija TKU-Rakennus Oy, 13.3.2025

Tontin 680-5-517-15 vuokrasopimuksessa on nykyiselläänkin kirjattuna osto-optio vuokraamisen aikaisella hinnalla kahden seuraavan vuoden aikana vuokrasopimuksen allekirjoituksesta, kunhan vuokrasopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on täytetty. Tämän käynnissä olevan hankekeskustelun vuoksi osto-option aikaa on kulunut jo lähes vuosi. Riverco Oy on pyytänyt osto-option ajan jatkamista kahdella vuodella, jotta he ehtivät hankkeen rautessa rakentamaan alueen vuokrasopimuksen rakentamisvelvoitteen mukaisesti ja käyttämään vielä osto-option tarvittaessa itse.

Tontin osto-optio on nyt käynnissä olevassa investointihankkeessa kriittinen kriteeri, minkä puuttuminen karsisi alueen välittömästi pois sijoittumiskilpailusta.

Riverco Oy hakee samalla vuokraoikeuden siirtämistä Jokipaja Oy:n nimiin, yritys kuuluu samaan konserniin. Tälle muutokselle ei nähdä estettä, eikä se ole hankeriippuvainen asia.

Osto-optiota on haettu kirjattavaksi koko vuokra-ajalle. Riverco Oy:n kahden vuoden osto-optiosta on kulunut jo vuosi. Osto-optio ehdotetaan kirjattavaksi nykyisen vuokrasopimuksen hinnalla seuraavaksi vuodeksi ja tämän ylittävältä ajalta aina vuokrasopimuksen loppuun asti, käyttäen elinkustannusindeksin mukaista korotusta lunastushinnassa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää,

1) siirtää tontin 680-5-517-15 vuokraoikeuden Riverco Oy:ltä Jokipaja Oy:n nimiin, tontti luovutetaan rakentamattomana

2) jatkaa tontin 680-5-517-15 osto-option aikaa kahdella vuodella, 29.5.2028 asti, mikäli TKU-Rakennus Oy:n ja Riverco Oy:n välinen esisopimus raukeaa

3) myöntää osto-option koko vuokrasopimuksen ajaksi tonttiin 680-5-517-15

a. osto-option hinta on varaamishetken mukaisella markkinahinnalla ensimmäisen vuoden, tästä päätöspäivämäärästä lukien

b. lopun maanvuokrasopimuksen ajan osto-optiossa noudatetaan normaalia elinkustannusindeksin mukaista korotusta mahdollisessa kauppahinnassa

c. Riverco Oy:n vanha osto-optio lakkaa ja sen korvaa tämän päätöksen mukainen osto-optio

4) myöntää luvan luovuttaa tontin 680-5-517-15 vuokraoikeuden nyt nimetylle TKU-Rakennus Oy:lle tai sen nimeämälle toimijalle, vaikka vuokrasopimuksen mukaista rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty

5) mikäli TKU-Rakennus Oy:n neuvottelukumppanin kanssa ei sovita investointihankkeen käynnistämisestä, tämän päätöksen kohta 3) raukeaa ja osto-optiossa noudatetaan kohdan 2) mukaista päätöstä

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.