

**Korpinmaalla ja Vasikkasaassa sijaitsevien vuokrapalstojen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ostamista koskevan ostopäätöksen muuttaminen.**

3742/10.00.02/2019

Khall 17.06.2019 § 143

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Marko Siitari, puh. 044 769 4374, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Kaupunginhallitus päätti 23.03.2015 § 102 päätöksessään hyväksyä Hevossaaren, Korpinmaan ja Vasikkasaaren loma-asumiseen tarkoitettujen vuokrapalstojen vuokraamisen ja myymisen yleiset perusteet ja hinnoittelun. Perusteissa palstojen myymistä ja vuokraamista ohjasivat seuraavanlaiset ehdot, jotka vaikuttivat siihen, kenellä oli oikeus ostaa vuokrapalsta, millä ajanjaksolla ja mihin hintaan.

Palstojen myyminen

1) Uudet maanvuokrasopimukset tehdään liitetaulukossa olevien vuokrapalstojen osalta, jotka ovat Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan mukaisia rakennuspaikkoja ja joilla sijaitsee vuokralaisen omistama rakennus.

14) Kohdassa 1) mainitut vuokrapalstat, lukuun ottamatta Iso Saviisaaren kaupunkipuistoalueella olevia palstoja, tarjotaan ostettavaksi palstojen nykyisille vuokralaisille, joiden kanssa on solmittu kaupunginhallituksen 27.10.2014 §:n 385 mukainen väliaikainen vuokrasopimus.

15) Kohdassa 14) mainittu ostomahdollisuus on voimassa vuoden ajan tämän päätöksen lainvoimaistumisesta.

16) Palstojen myyntihinnat hyväksytään pöytäkirjan liitteenä olevan taulukon myyntihintojen mukaisesti. Hinnoittelu on voimassa vuoden ajan tämän päätöksen lainvoimaistumisesta.

17) Myytävät palstat eivät saa osuuksia yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin.

Palstojen vuokraaminen

7) vuokraoikeuden vapaa siirtäminen sallitaan.

Osto-oikeus ei koske uusia vuokralaisia myyntiehtojen kohdan 14 mukaan.

Vuokrapalsta-asian periaatepäätöksen valmistelun yhteydessä asiaa käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 29.4.2014 ja 12.8.2014, Khall 1.9.2014 ja 9.9.2014, Kvalt 15.9.2014.

### Alueen kehittäminen ja kaavoitus

Viranhaltijavalmistelussa nostettiin ensisijaiseksi alueen hyödyntämistavaksi selvittää kaupungin omistamien erityisen arvokkaan ja sijainniltaan otollisen alueen käyttämistä osaltaan myös pysyvään asumiseen ja kiinteänä osana Heinolan kaupunkirakennetta.

Päätöksenteossa painoivat kuitenkin edellä kerrottua enemmän mm. alueella olevista palstoista saatavissa olevat vuokratuotto- ja myynti-odotukset ja alueen maankäyttömahdollisuuksien selvittämistä ensisijaisena toimenpiteenä luovuttiin. Valtuuston päätöksessä tuotiin esille tavoite hyödyntää aluetta kaavoittamalla vuokraus- ja myyntitahtumien jälkeen.

### Perusteluita myyntipäätökselle

Vuokrapalstoja koskeva päätös lainvoimaistui 26.10.2017, jonka jälkeen maankäyttöosastolla alettiin laatia myynti- ja vuokrauspäätöksiä sekä kauppakirjoja ja uusia pitkäaikaisia vuokrasopimuksia.

Pitkäaikaisia vuokrasopimuksia on tällä hetkellä voimassa 5 kappaletta, joilla ei enää ole osto-oikeutta palstaan. Palstat sijaitsevat Korpinmaalla ja Vasikkasaarella. Osto-oikeus päättyi vuoden päästä Khall 23.03.2015 § 102 päätöksen lainvoimaistumisesta eli 25.10.2018. Ne vuokralaiset, jotka ovat hankkineet palstansa vuokraoikeuden siirron kautta, eivät ole oikeutettuja ostamaan palstaansa Khall 23.03.2015 § 102 päätöksen mukaisesti.

Vuokrapalstojen maanomistuksen muututtua oleellisesti yksityisten suuntaan, maankäytössä on katsottu, että Korpinmaan ja Vasikkasaaren maanomistuksesta voidaan luopua edelleen ja vasta tämän jälkeen palata mahdolliseen lisäkaavoittamiseen.

Myös pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittaneiden vuokralaisten taholta on osoitettu kiinnostusta vuokrapalstan ostamiseen.

Osto-oikeuteen liittyvän ehdon muuttaminen on katsottu tarpeelliseksi juurikin siitä syystä, että kaupungilla ei ole enää suurinta omistusoosuutta, Korpinmaan ja Vasikkasaaren palstoista, vaan se on siirtynyt yksityishenkilöille. Tästä syystä pitkäaikaisten vuokrasopimusten haltijoille ehdotetaan osto-oikeuden sallimista Khall 23.03.2015 § 102 päätöksen liitteenä olevan hinnoittelun perusteella (taulukko vuokrapalstojen keskimääräisestä arvosta, vuotuisesta perusvuokrasta sekä huojennetusta vuokrasta (2015)) korotettuna elinkustan-

nusindeksillä alkaen osto-oikeuden päättymisestä eli 25.10.2018.

Osto-oikeus edellä mainitun hintataulukon mukaisin hinnoin hyväksytään toistaiseksi voimassa olevaksi. Mökkipalstojen hinta-arviointi on laadittu vuonna 2014 ja hyväksytty Khall 23.03.2015 § 102, joten palstojen hintataso on tarpeen arvioida uudelleen.

Esityslistan liitteenä taulukko vuokrapalstojen keskimääräisestä arvosta, vuotuisesta perusvuokrasta sekä huojennetusta vuokrasta (2015)

Kaupunginjohtajan (JP) ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää Korpinmaan ja Vasikkasaaren loma-asumiseen tarkoitettujen vuokrapalstojen ostorajoituksen muuttamista niin, että pitkäaikaisen vuokrasopimuksen haltijoilla on oikeus ostaa vuokrapalsta Khall 23.03.2015 § 102 hyväksymin hinnoin korotettuna elinkustannusindeksillä alkaen osto-oikeuden päättymisestä eli 25.10.2018 ja hinnoittelu on voimassa siihen asti, kunnes palstojen hinnoittelu arvioidaan uudelleen.

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Muutoksenhaku: oikaisuvaatimusohjeet, kunnallisasiat

Tiedoksianto: Virallinen ote                      vuokralaiset  
Sähköposti                      Elinvoima -toimiala