

**Max Grillin vuokra-alueen 1-22-1-V3 vuokran alentaminen**

4857/10.03.02.02/2020

Khall 27.04.2020 § 92

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

Max Grillin vuokralaisena toimii Heinola Pizzeria niminen yritys, jonka omistaja on ollut yhteydessä maankäyttöön ja toivonut vuokra-alueen vuokran alentamista vedoten keskustan alueen liiketilojen alhaiseen vuokratasoon.

Alkuperäinen vuokrasopimus on solmittu 1.10.1984 15 vuodeksi päättymään 30.9.1999. Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 20.12.1999 § 206 jatkaa vuokrasopimusta niin, että se päättyy 30.9.2002 ja tämän jälkeen jatkuu toistaiseksi voimassa olevana vuoden kerrallaan.

Heinola Pizzeria osti vuokraoikeuden ja vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen 31.5.2017. Vuokrasopimus on uusittu lisälehdellä 1.6.2017 alkaen nykyiselle omistajalle ja sopimus päättyy 31.5.2020, jonka jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana. Vuokra on ollut vuokrasuhteen alussa 10 000 mk/vuosi ja noussut elinkustannusindeksillä korotettuna nykyiseen tasoonsa, ollen vuonna 2019 3 082,55 €/vuosi.

Heinolan ydinkeskustan alueella on vain kolme ravintola- ja matkailupalveluita koskevia vuokrasopimuksia, joissa on vuokrattu pelkkää maapohjaa. Max Grillin vuokra-alue sijaitsee keskeisellä paikalla osoitteessa Virtakatu 7, mutta ei kuitenkaan ole aivan Heinolan torin laidalla tai rannan tuntumassa.

Alueen vuokrasopimus on solmittu jo vuonna 1984 ja vuokran määrään ei ole tehty tarkistuksia. Max Grillin vuokra-alueesta maksettava vuokra on noussut korkeaksi, verrattuna muihin ravintola- ja matkailupalveluyritysten maavuokriin, sillä sitä ei ole alennettu missään vaiheessa, kuten muiden vuokra-alueiden vuokria.

Vuokran suuruudeksi ehdotetaan 3,2 €/m<sup>2</sup>, joten vuokra-alueen 650 m<sup>2</sup> vuokran suuruudeksi tulee 2 080 €/vuosi ja se sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokrasopimusta päivitetään ehdoiltaan tämän päätöksen mukaisesti alkaen 1.1.2020.

Heinolan kaupunginhallituksen toimintaohjeen 5.6. kohdan mukaan "Rakentamattomien kiinteistöjen tai määräalojen myymisestä ja vaihtamisesta päättää elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri, jos kaupunginhallitus on vahvistanut myymisessä tai vaihtamisessa noudatettavat yleiset perusteet ja hinnoitellut ne".

Esityslistan liitteenä kartta vuokra-alueesta ja hakemus vuokran alentamiseksi.

Kaupunginjohtajan (JP) ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. vuokra-alueen 1-22-1-V3, Virtakatu 7 vuokraksi 3,2 €/m<sup>2</sup> eli 2 080 €/vuosi ja

2. että vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja vuokrasopimus päivitetään tämän päätöksen mukaisesti alkaen 1.1.2020.

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotukset.

Muutoksenhaku: oikaisuvaatimusohjeet, kunnallisasiat

Tiedoksianto: Virallinen ote  
Sähköposti

Vuokralainen  
elinvoimajohtaja  
va. kaavoituspäällikkö  
kiinteistösihteeri  
kiinteistörekisterinhoitaja  
maankäyttöinsinööri