

Heinolan kaupunginhallitus 23.3.2015 § 102, 17.6.2019 § 143, 2.9.2019 § 182 ja 11.5.2020 § 100

Hevossaaren, Korpinmaan ja Vasikkasaaren loma-asumiseen tarkoitettujen vuokrapalstojen vuokraamisen ja myymisen yleiset perusteet ja hinnoittelu

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Hevossaaren, Vasikkasaaren ja Korpinmaan loma-asumiseen tarkoitettujen vuokrapalstojen vuokralle antamiselle ja myymiselle seuraavat yleiset perusteet ja hinnoittelun:

Palstojen vuokraaminen

- 1) Uudet maanvuokrasopimukset tehdään liitetaulukossa olevien vuokrapalstojen osalta, jotka ovat Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan mukaisia rakennuspaikkoja ja joilla sijaitsee vuokralaisen omistama rakennus.
- 2) Mömmön ja Hiekanlahden asemakaavamuutosalueella sekä asemakaavoitetuissa puistoissa sijaitsevat vuokrapalstat vuokrataan ns. väliaikaisen vaiheen mukaisin ehdoin, joista päätettiin kaupunginhallituksessa 27.10.2014 § 385. Väliaikaiset vuokrasopimukset voidaan pitää voimassa toistaiseksi tai olosuhteiden muuttuessa voidaan sopimusehtoja tarkistaa vastaamaan vallitsevaa tilannetta.
- 3) Uudet maanvuokrasopimukset kohdassa 1) mainittujen vuokrapalstojen osalta tehdään niiden vuokralaisten kanssa, joiden kanssa on solmittu kaupunginhallituksen 27.10.2014 § 385:n mukainen väliaikainen vuokrasopimus.
- 4) Vuokrapalstojen vuotuiset perusvuokrat päätetään pöytäkirjan liitteenä olevan taulukon mukaisina ja vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin.
- 5) Vuokria porrastetaan siten, että vuoden 2015 aikana vuotuista perusvuokraa peritään 50 %.
- 6) Vuokrapalstat vuokrataan siten, että vuokra-aika päättyy 31.12.2044.
- 7) Vuokraoikeuksien vapaa siirtäminen sallitaan.
- 8) Vuokrapalstoille sallitaan kaavan mukainen rakentaminen.
- 9) Vuokrapalstat vuokrataan maanvuokralain 5 luvun mukaisena muuna maanvuokrana.
- 10) Tämän päätöksen mukaista vuokrasopimusta ei tehdä eikä myyntimahdollisuutta anneta, mikäli vuokralaisella on edellisistä vuokrakausista vuokrarästejä maksamatta.
- 11) Vuokrasopimukseen kirjataan ehto, jonka mukaan vuokralaiselle annetaan etuoikeus jatkaa vuokraamista vuokrakauden päättymisen jälkeen, mikäli alue luovutetaan vuokralle samanlaiseen loma-asuntotarkoitukseen.
- 12) Vuokralainen saa oikeuden irtisanoa sopimuksen milloin tahansa vuokrakauden aikana kulloinkin kuluvaan vuoden loppuun. Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen vuokrakauden aikana, kaupungilla ei ole lunastusvelvollisuutta vuokralaisen rakennuksiin ja vuokralainen vastaa rakennusten purkamisesta ja alueen siistimisestä alkuperäiseen kuntoonsa, mikäli vuokranantajan ja vuokralaisen

välisissä neuvotteluissa ei muuta sovita. Vuokranantajalla ei kuitenkaan ole koskaan korvausvelvollisuutta rakennuksista.

- 13) Mikäli alue myöhemmin asemakaavoitetaan ja palstat osoitetaan kaavassa vakituiseen asumiseen, niin vuokria ja vuokraehtoja tarkistetaan soveltuvin osin vakituisen asunnon vuokratontteja vastaaviksi.

Palstojen myyminen

- 14) Kohdassa 1) mainitut vuokrapalstat, lukuun ottamatta Iso Savisaaren 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 (Kh 23.3.2015 § 102) lainvoimaistumisesta.
- 15a) Kiinteistöt 111-406-3-64, 111-406-3-22, 111-406-3-28 ja 111-406-3-31 myydään internetissä tapahtuvalla huutokauppamenetelmällä eniten tarjoavalle, pohjahintana kohdassa 16 määritelty myyntihinta.
- 15b) Pitkäaikaisen vuokrasopimuksen haltijoilla on oikeus ostaa vuokrapalsta.
- 15c) kiinteistöt 111-406-3-52, 111-406-3-62, 111-406-3-63, 111-406-3-77 ja 111-406-3-74 myydään ensisijaisesti nykyisille vuokralaisille ja hintana käytetään pohjahinta + 25 % ja mikäli nykyinen vuokralainen ei osta palstaa, niin palsta myydään tarjouskilpailumenetelmällä eniten tarjoavalle pohjahintana kohdassa 16) määritelty myyntihinta.
- 16) Palstojen myyntihinnat hyväksytään pöytäkirjan liitteenä olevan taulukon myyntihintojen mukaisesti korotettuna elinkustannusindeksillä alkaen osto-oikeuden päättymisestä 25.10.2018. Taulukkoa on täydennetty kaupunginhallituksen 11.5.2020 § 100 päätöksen mukaisesti.
- 17) Myytävät palstat eivät saa osuuksia yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin.

Palstojen rajojen tarkastaminen ja lohkominen

- 18) Vuokrapalstat, lukuun ottamatta Iso Savisaaren kaupunkipuistoalueella olevia palstoja, lohkotaan itsenäisiksi kiinteistöiksi. Vuokralainen vastaa lohkomiskustannuksista.
- 19) Palstojen rajat tarkistetaan pääsääntöisesti siten, että niille pystytään olemassa olevan kaavan, lainsäädännön ja rakennusjärjestyksen mukaisesti rakentamaan. Palstarajat tarkistetaan siten, että ne saavat 40 - 50 m rantaviivaa ja 45 - 60 m syvyyttä mantereelle päin. Palstoista pyritään muodostamaan noin 2000 - 3000 m² kokoisia, jotta lainsäädännössä asetettu 2000 m² ylittyy ja ne ovat rakennuskelpoisia.
- 20) Mikäli vuokrapalstan pinta-alaa pienennetään / suurennetaan merkittävästi, niin palstan myyntihintaa ja vuokra-arvoa korjataan vuokrauspäätöksen tai kaupan yhteydessä.

Näiden yleisten perusteiden ja hinnoittelujen pohjalta valmistellaan ja tehdään tarkennetut yksityiskohtaiset vuokra- ja myyntisopimukset hallintosäännön ja kaupunginhallituksen toimintaohjeen mukaisesti.

