

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 89
§ 100

27.04.2020
11.05.2020

Korpinmaalla ja Vasikkasaassa sijaitsevien kaupungin omistamien määräaikaisella vuokrasopimuksella vuokrattujen palstojen myynti

4850/10.00.02/2020

Khall 27.04.2020 § 89

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

Hevossaaren, Korpinmaan ja Vasikkasaaren vuokrapalstojen vuokrasopimuksia irtisanottiin siinä vaiheessa, kun palstat arvioitiin ja hinnoittelupäätöstä valmisteltiin tai päätöksestä johtuva valituskäsittely oli kesken. Tekniikkatoimiala suoritti katselmukset palstoilla. Osa palstoista palautui kaupungille rakennuksineen. Näitä palstoja vuokrattiin määräaikaisella vuokrasopimuksella siten, että ne päättyvät vuoden 2020 loppuun mennessä.

Kaupunginhallituksen 23.3.2015 § 102 päätöksellä hyväksyttiin Hevossaaren, Korpinmaan ja Vasikkasaaren loma-asumiseen tarkoitettujen vuokrapalstojen vuokraamisen ja myymisen yleiset perusteet ja hinnoittelu. Päätöksessä palstojen osto sallittiin ainoastaan niille, joiden kanssa oli solmittu kaupunginhallituksen 27.10.2014 §:n 385 mukainen väliaikainen vuokrasopimus.

Palstojen myymiselle hyväksytyjä uusia ehtoja

Kaupunginhallituksen 17.6.2019 § 143 päätöksellä nykyisille pitkäaikaisella vuokrasopimuksella vuokrapalstoja hallitseville vuokralaisille annettiin osto-oikeus, vaikka he eivät olleet solmineet kaupunginhallituksen 27.10.2014 §:n 385 mukaista väliaikaista vuokrasopimusta.

Kaupunginhallituksen 2.9.2019 § 182 päätöksellä päätettiin myydä neljä (4) vapautunutta palstaa tarjouskilpailun perusteella ja samassa yhteydessä myyntiehtoja muutettiin seuraavanlaisesti:

- kappaleeseen "Palstojen myyminen" lisätään kohta 15a) kiinteistöt 111-406-3-64, 111-406-3-22, 111-406-3-28 ja 111-406-3-31 myydään internetissä tapahtuvalla huutokauppanenettelällä eniten tarjoavalle pohjahintana kohdassa 16) määritelty myyntihinta

- muutetaan kappaleen "Palstojen myyminen" kohta

16) Palstojen myyntihinnat hyväksytään pöytäkirjan liitteenä olevan taulukon myyntihintojen mukaisesti korotettuna elinkustannusindeksillä alkaen osto-oikeuden päättymisestä 25.10.2018.

Samalla kaupunginhallitus toteaa päätöksensä 17.6.2019 § 143 mukaisen täydennyksen kappaleeseen "Palstojen myyminen" kohdaksi 15b) Pitkäaikaisen vuokrasopimuksen haltijoilla on oikeus ostaa vuokrapalsta.

Hallintosäännön 56 §:n mukaan kaupungin omaisuuden luovuttamisesta päättää kaupunginhallitus. Toimintaohjeessaan (kohta 5.6) kaupunginhallitus on delegoinut rakentamattomien kiinteistöjen tai määräalojen myymisen Elinvoimatoimialan maankäyttöinsinöörielle, jos kaupunginhallitus on vahvistanut myymisessä noudatettavat yleiset perusteet ja hinnoitellut kiinteistöt/määräalat.

Myytävät kiinteistöt ja niiden hinnoittelu

Myynti koskee Korpinmaalla ja Vasikkasaarella olevia määräaikaisella vuokrasopimuksella vuokrattuja palstoja, joita on viisi (5) kappaletta. Hinnoittelupäätös ei koske Hevossaarella sijaitsevia palstoja, jotka kuuluvat valmisteilla olevaan Hevossaaren yleiskaava-alueeseen.

Myytävät kiinteistöt ovat:

111-406-3-52 Korpinmaantie 142

- pinta-ala 2 309 m², pohjahinta 107 500 € + indeksikorotus
- myydään rakennuksineen

111-406-3-62 Vasikkasaarentie 102

- pinta-ala 2 630 m², pohjahinta 112 500 € + indeksikorotus
- myydään rakennuksineen

111-406-3-63 Vasikkasaarentie 124

- pinta-ala 3 021 m², pohjahinta 140 000 € + indeksikorotus
- myydään rakennuksineen

111-406-3-77 Vasikkasaarentie 203

- pinta-ala 2 571 m², pohjahinta 112 500 € + indeksikorotus
- myydään rakennuksineen

111-406-3-74 Vasikkasaarentie 216 c

- pinta-ala 2 389 m², pohjahinta 132 500 € + indeksikorotus
- myydään rakennuksineen

Kiinteistöltä 111-406-3-52, Korpinmaantie 142 puuttuu hinta kaupunginhallituksen 23.3.2015 § 102 tekemässä hinnoittelupäätöksessä. Asian valmistelussa on kuitenkin ollut

maankäyttöinsinöörin valmisteleva hinnoittelulaskelma, jonka mukaisesti hinnoittelu on hyväksytty.

Myyntitapa

Vuokrapalstojen myyntitavaksi ehdotetaan tarjouskilpailulla tapahtuvaa myyntiä, jossa vuokrapalsta myydään eniten tarjoavalle.

Pohjahintana vuokrapalstoilla käytetään kaupunginhallituksen 23.3.2015 § 102 päätöksen liitteenä olevaa hinnoittelua korotettuna elinkustannusindeksillä alkaen osto-oikeuden päättymisestä eli 25.10.2018. Indeksinä käytetään viimeisintä lukua myyntihetken aloitussajankohdalla.

Esityslistan liitteinä

- Hevossaaren, Korpinmaan ja Vasikkasaaren vuokrapalstojen vuokraamisen ja myymisen päätetyt perusteet ja hinnoittelu 2.9.2019 § 182
- Ruotsalaisella sijaitsevien kaupungin omistamien vuokrapalstojen myyntihinnoittelu, hinnoittelulaskelma sekä kartta vapaista vuokrapalstoista.

Kaupunginjohtajan (JP) ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää muuttaa Hevossaaren, Korpinmaan ja Vasikkasaaren loma-asumiseen tarkoitettujen vuokrapalstojen vuokraamisen ja myymisen yleisiä perusteita ja hinnoittelua (Kh 23.3.2015 § 102, 17.6.2019 § 143 ja 2.9.2019 § 182) seuraavasti:

kohtaan Palstojen myyminen lisätään kohta 15c):

kiinteistöt 111-406-3-52, 111-406-3-62, 111-406-3-63, 111-406-3-77 ja 111-406-3-74 myydään tarjouskilpailumenetelmällä eniten tarjoavalle pohjahintana kohdassa 16) määritelty myyntihinta.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää, että kiinteistön 111-406-3-52, Korpinmaantie 142 hintana käytetään hinnoittelun valmistelussa mukana ollutta hinnoittelulaskelman mukaista hintaa.

Päätös:

Ilkka Jaakkola ilmoitti olevansa esteellinen (HallintoL 28 §) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Pöytäkirjantarkastajaksi tämän pykälän osalta merkittiin Kaija Järvinen.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle ja käsitellä sen seuraavassa kokouksessa 11.5.2020.

Muutoksenhaku:

muutoksenhakukielto

Tiedoksianto:

Sähköposti
elinvoimajohtaja
va. kaavoituspäällikkö
kiinteistösihteeri
kiinteistörekisterinhoitaja
maankäyttöinsinööri

Khall 11.05.2020 § 100

Valmistelija: hallinto- ja kehitysjohtaja Hanna Hurmola-Remmi, puh. 044 780 1420, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Kaupunginhallituksen 27.4.2020 kokouksessa tehtyä ehdotusta on tarkasteltu uudestaan. Valmistelujen pohjalta päätösehdotusta ei ole todettu tarkoituksenmukaiseksi muuttaa.

Esityslistan liitteinä

- Hevossaaren, Korpinmaan ja Vasikkasaaren vuokrapalstojen vuokraamisen ja myymisen päätetyt perusteet ja hinnoittelu 2.9.2019 § 182
- Ruotsalaisella sijaitsevien kaupungin omistamien vuokrapalstojen myyntihinnoittelu, hinnoittelulaskelma sekä kartta vapaista vuokrapalstoista.

Kaupunginjohtajan (JP) ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää muuttaa Hevossaaren, Korpinmaan ja Vasikkasaaren loma-asumiseen tarkoitettujen vuokrapalstojen vuokraamisen ja myymisen yleisiä perusteita ja hinnoittelua (Kh 23.3.2015 § 102, 17.6.2019 § 143 ja 2.9.2019 § 182) seuraavasti:

kohtaan Palstojen myyminen lisätään kohta 15c):

kiinteistöt 111-406-3-52, 111-406-3-62, 111-406-3-63, 111-406-3-77 ja 111-406-3-74 myydään tarjouskilpailumenetelmällä eniten tarjoavalle pohjahintana kohdassa 16) määritelty myyntihinta.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää, että kiinteistön 111-406-3-52, Korpinmaantie 142 hintana käytetään hinnoittelun valmistelussa mukana ollutta hinnoittelulaskelman mukaista hintaa.

Päätös:

Jäsen Fuat Wafin esitti jäsen Jorma Peltosen kannattamana, että:

Vuokrapalstoja tarjotaan ostettavaksi ensisijaisesti nykyisille vuokralaisille ja mikäli nykyinen vuokralainen ei palstaa lunasta myyntitavaksi ehdotetaan tarjouskilpailulla tapahtuvaa myyntiä, jossa vuokrapalsta myydään eniten tarjoavalle.

Vuokralaisille tarjottavan hinnan määrittämisessä on otettu huomioon huutokaupassa toteutuneiden kauppohen arvon nousun keskiarvo ja nyt myytävien palstojen sijaintiin liittyvät ominaisuudet. Palstojen

nykyisille vuokralaisille tarjotaan palstaa ostettavaksi pohjahinta + 25 %. Tarjouskilpailussa pohjahintana vuokrapalstoilla käytetään kaupunginhallituksen 23.3.2015 § 102 päätöksen liitteenä olevaa hinnoittelua korotettuna elinkustannusindeksillä alkaen osto-oikeuden päättymisestä eli 25.10.2018. Indeksinä käytetään viimeisintä lukua myyntihetken aloitusajankohdalla.

Kaupunginhallitus päättää muuttaa Hevossaaren, Korpinmaan ja Vasikkasaaren loma-asumiseen tarkoitettujen vuokrapalstojen vuokraamisen ja myymisen yleisiä perusteita ja hinnoittelua (Kh 23.3.2015 § 102, 17.6.2019 § 143 ja 2.9.2019 § 182) seuraavasti:

Kohtaan Palstojen myyminen lisätään kohta 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.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää, että kiinteistön 111-406-3-52, Korpinmaantie 142 pohjahintana käytetään hinnoittelun valmistelussa mukana ollutta hinnoittelulaskelman mukaista hintaa.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta käydyn keskustelun kuluessa jäsen Fuat Wafin on tehnyt kaupunginjohtajan ehdotuksesta poikkeavan kannatetun esityksen, on asiasta äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että tarvittava äänestys toimitetaan nimenhuutoäänestyksenä niin, että ne, jotka kannattavat kaupunginjohtajan ehdotusta, äänestävät "jaa", ja ne, jotka kannattavat jäsen Wafinin tekemää esitystä äänestävät "ei". Äänestysmenettelyehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 3 "jaa" -ääntä (Järvinen, Karppinen, Lehtimäki) ja 5 "ei" -ääntä (Hildén, Peltonen, Rajajärvi, Virtanen, Wafin).

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen äänin 5 vastaan 3 hyväksyneen Wafinin tekemän esityksen asiassa.

Ilkka Jaakkola ilmoitti olevansa esteellinen (HallintoL 28 §, 1. mom. 1. kohta) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Sanna Karppinen palasi kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana klo 16.03.

Jäsen Kaija Järvinen ilmoitti päätöksestä eriävän mielipiteen.

Asiantuntijana kokouksessa kuultiin elinvoimajohtaja Heikki Mäkilää ja maankäyttöinsinööri Marko Siitaria.

Pöytäkirjan liitteenä

- Hevossaaren, Korpinmaan ja Vasikkasaaren loma-asumiseen tarkoitettujen vuokrapalstojen vuokraamisen ja myymisen yleiset perusteet ja hinnoittelu
- Ruotsalaisella sijaitsevien kaupungin omistamien vuokrapalstojen myyntihinnoittelu
- Kaija Järvisen eriävä mielipide

Muutoksenhaku: oikaisuvaatimusohjeet, kunnallisasiat

Tiedoksianto: sähköposti elinvoimajohtaja
va. kaavoituspäällikkö
kiinteistösihteeri
kiinteistörekisterinhoitaja
maankäyttöinsinööri
talousjohtaja
pääkirjanpitäjä