

Kaupunginhallitus	§ 417	29.06.2009
Kaupunginhallitus	§ 231	19.04.2010

ALAVIRRAN VUOKRAMÖKKITONTTIEN VUOKRASOPIMUSTEN JATKAMINEN / TONTTIEN MYYMINEN

4107/42/500/2009

KHAL 29.06.2009 § 417

Valmistelija: kaupungingeodeetti Pekka Kujala, puh (03) 849 3200,
sähköposti etunimi.sukunimi@heinola.fi

Alavirran vuokramökkitontteja on käsitelty osana teknisen toimen talousarvion 2009 hyväksymisen yhteydessä saamaa selvitystehtävää maanvuokratulojen lisäämiseksi (kaupunginvaltuusto 6.4.2009 § 80).

Lisäksi Alavirran vuokramökkitonttien jatkovuokrausta/myymistä on käsitelty yhtenä asiana kaupungin omaisuuden hyödyntämistoimikunnan väliraportissa (kaupunginvaltuusto 15.6.2009). Toimikunta on kokouksessaan 16.6.2009 päättänyt, että Alavirran vuokramökkitonttien jatkovuokraus/myyminen valmistellaan kaupunginhallituksen päätettäväksi.

Alavirran vuokramökkitontit

Kaupunki on Alavirralla eli Konnivedellä Konnisaassa ja monissa pienemmissä saarissa, Löysin niemessä, Pikijärvellä ja Paininpuunlammella vuokrannut mökkitontteja yhteensä 111 kpl. Kaikki Alavirralla vuokratut tontit sijaitsevat Konniveden rantaosayleiskaavan alueella ja osa sijaitsee kaupunkipuiston alueella. Kaupunkipuistossa sijaitsevilla tonteilla on pieni rakennusoikeus (40+20 kem²). Konnisaassa, Löysin niemessä ja Paininpuunlammella sijaitsevien tonttien rakennusoikeus on 250 kem² (150+100).

Löysin niemessä sijaitsee myös kaupungin omassa käytössä oleva ns. Löysinmaja, jonka alueesta ei ole tehty erillistä maanvuokrasopimusta.

Vuokratontit jakautuvat seuraavasti:

Kaupunkipuiston ulkopuolella 19 kpl:

Konnisaari	16 kpl	rak.oik. 150+100 kem ²
Paininpuunlampi	1 kpl	rak.oik. 150+100 kem ²
Löysin niemi	2 kpl	rak.oik. 150+100 kem ²

Kaupunkipuiston alueella yhteensä 92 kpl:

Kaukosaari	6 kpl	rak.oik. 40+20 kem ²
Kissasaari	4 kpl	rak.oik. 40+20 kem ²
Lapinsaari	11 kpl	rak.oik. 40+20 kem ²
Läpiänkärjensaaret	4 kpl	rak.oik. 40+20 kem ²
Matalasaari	4 kpl	rak.oik. 40+20 kem ²
Pitkäsaari	2 kpl	rak.oik. 40+20 kem ²
Pässiluoto	1 kpl	rak.oik. 40+20 kem ²
Saunasaari	8 kpl	rak.oik. 40+20 kem ²

Pöytäkirjan tarkastajat:

Kaupunginhallitus	§ 417	29.06.2009
Kaupunginhallitus	§ 231	19.04.2010

Selkäsaaret	40 kpl	rak.oik. 40+20 kem ²
Särkisaari	1 kpl	rak.oik. 40+20 kem ²
Tiinansaari	2 kpl	rak.oik. 40+20 kem ²
Vihtasaari	1 kpl	rak.oik. 40+20 kem ²
Vähä Saunasaari	2 kpl	rak.oik. 40+20 kem ²
Pikijärvi	6 kpl	rak.oik. 40+20 kem ²

Vuokra-alueiden koko vaihtelee pääasiassa 1500-2000 m² välillä, joukossa on myös joitakin edellä mainittua pienempiä ja suurempia vuokratontteja. Tonttien keskikoko on 1790 m². Tonttien vuokrataso oli vuonna 2008 noin 20 senttiä maapohjan neliometriä kohden (0,20 €/m²). Kaikkien tonttien keskivuokra vuonna 2008 oli noin 341 €/vuosi ja vuotuinen vuokrakertymä noin 37.800 euroa.

Tonttien vuokrasopimukset päättyvät vuoden 2014 lopussa. Sopimukseen on kirjattu, että nykyisellä vuokralaisella on sopimuksen päättyessä etuoikeus saada alue uudelleen vuokralle, sikäli kuin se uudestaan luovutetaan vuokrattavaksi vastaavaan tarkoitukseen.

Tonttien nykyhintataso

Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistöjen kauppahintarekisterin mukaan on Heinolassa vuosina 2004-2008 tehty noin 75 kpl vertailupohjaksi sopivaa kiinteistökauppaa, joissa kaupankohde on pinta-alaltaan alle 2 ha, rakentamaton, rajoittuu rantaan, tarkoitettu lomarakennuspaikaksi, ei sukulaiskauppa ja ei kaupungin myymä. Hintojen keskiarvo on noin 55.000 euroa (mediaani noin 50.000 euroa), hintoja ei ole indeksikorjattu.

Vertailuaineistossa mukana olevissa kaupoissa on melko vähän saarissa tehtyjä kauppia ja lähes kaikki kaupat on tehty kauempana kaupungin keskustasta sijaitsevista lomarakennuspaikoista verrattuna kaupungin Alavirralla vuokraamiin mökkitontteihin.

Kaupungin vuokraamien tonttien vuokraoikeuksista ja rakennuksista tehdään jatkuvasti jonkin verran kauppia. Eräiltä paikallisilta kiinteistövälittäjiltä puhelimitse saatujen tietojen mukaan hinnat ovat vaihdelleet 5.000 eurosta 30.000 euroon, mutta rakennuksilla on ollut suuri merkitys hintaan. Käytännössä vuokraoikeuksien arvottaminen tehtyjen kauppia perusteella ei onnistu, koska nimenomaan rakennuksilla on suuri merkitys hinnan muodostumiseen, johon vaikuttaa myös se, että kaupunki on eri päätöksillä rajoittanut sitä, kenelle vuokraoikeuden voi luovuttaa. Lisäksi vuokraoikeuden siirroissa on melko usein saajana sukulainen.

Tonttien luovutukset ja uudet vuokrasopimukset

Alavirran kaikkien tonttien osalta on mahdollista tehdä jatkovuokrasopimukset nykyisten vuokralaisten kanssa, joilla on voimassa ole-

Kaupunginhallitus	§ 417	29.06.2009
Kaupunginhallitus	§ 231	19.04.2010

van sopimuksen mukaan etuoikeus saada alue uudelleen vuokratua.

Kaupunkipuiston ulkopuolella olevat vuokratontit Konnisaassa, Paininpuunlammella ja Löysin niemessä on myös mahdollista jatkovuokrauksen sijasta myydä nykyisille vuokralaisille. Myymisen ehtona on se, että vuokratontit saadaan lohkottua rakennusjärjestyksen vaatimukset (pinta-ala 2000 m² ja rantaviivaa vähintään 40 m) täyttäväksi itsenäisiksi kiinteistöiksi, jolloin tulee Konnisaaren tonttien osalta selvitetäväksi myös venevalkamaa ja auton pitämistä varten tarvittavien rasitteiden perustaminen mantereelle. Lohkomisedellytysten täytyminen on selvitetävä tonttikohtaisesti, mikäli vuokralainen haluaisi ostaa alueen.

Yleensä kaupungin vuokraamissa tonteissa vuokra perustuu myyntihintaan ja vuosivuokra on viisi (5) prosenttia myyntihinnasta. Jatkoa ajatellen olisi johdonmukaista, että myös tässä tarkoitettujen vuokramökkityonttien vuosivuokrat määriteltäisiin laskennallisiin myyntihintoihin perustuviksi. Toinen selkeä ja käyttökelpoinen tapa vuokran määrittämiselle on maapohjan neliometriä kohden määrättävä vuokra (tällä hetkellä siis noin 0,20 €/m²).

Nykyinen vuokrataso on melko alhainen ja vuokran määrittäytävistä riippumatta vuokrataso tulee nousemaan moninkertaiseksi. Vuokrankorotuksen suuruudesta johtuen on huomioitava myös mahdollisuus vuokran korotusten porrastamiseen jollekin ajanjaksolle uuden sopimuskauden aluksi. Koska nykyisiä vuokrasopimuksia on kuitenkin jäljellä vielä yli viisi vuotta, saanevat vuokralaiset tarvittavan ajan vuokran korotukseen varautumiseen eikä erillistä porrastusta tarvittane.

Uusien vuokrasopimusten osalta tulee harkittavaksi myös vuokraoikeuden edelleen siirtämisen (myyminen, lahjoittaminen) luvanvaraisuuden poistaminen. Tällä hetkellä vuokraoikeuden saa siirtää vain heinolalaiselle luonnolliselle henkilölle (tai yhdistykselle, jos nykyinen vuokralainen on yhdistys).

Uusien vuokrasopimusten ja mahdollisten kiinteistökauppojen aika-tilaan ja sitä kautta tonteista jatkossa saatavaan vuokra- tai myyntituloon vaikuttaa joka tapauksessa se, että nykyiset vuokrasopimukset ovat voimassa vuoden 2014 loppuun asti.

Omaisuuksien hyödyntämistoimikunnan väliraportti

Väliraportissaan kaupungin omaisuuden hyödyntämistoimikunta suosittaa, että

- vuokralaisille varataan tilaisuus tehdä jatkovuokrasopimus tai niillä alueilla, missä ostaminen on mahdollista, vuokralaisille varataan tilaisuus ostaa tonttinsa. Vuokrataso tarkistetaan jatkovuokrasopi-

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 417
§ 231

29.06.2009
19.04.2010

musten yhteydessä. Vuokratulojen kasvu/myyntitulot toteutuvat vuonna 2009-2014 sen mukaan, miten vuokralaiset haluavat vuokrasopimuksensa uudistaa/tontin ostaa.

Väliraportin selostetekstiin on uusista vuokrasopimuksista/kiinteistökaupoista kirjattu pääosin seuraavat menettelyt (A- ja B-kohdat):

A. Kaupunkipuiston alueella sijaitsevat vuokratontit pienissä saarissa ja Pikijärvellä, joiden rakennusoikeus on 40+20 kem² (92 kpl)

- nykyisille vuokralaisille tarjotaan mahdollisuutta jatkosopimuksen tekemiseen 30 vuodeksi eteenpäin
- vuosivuokra on viisi (5) prosenttia jatkosopimuksen tekohetkellä voimassaolevasta laskennallisesta myyntihinnasta
- vuosivuokraa nostetaan vuosittain elinkustannusindeksin perusteella
- vuokraoikeuden edelleen luovuttamista ei rajoiteta
- laskennallinen myyntihinta päätetään vuosittain
- laskennallinen myyntihinta ei ole riippuvainen tontin pinta-alasta
- vuonna 2009 voimassa olevaksi laskennalliseksi myyntihinnaksi päätetään 30.000 euroa tonttia kohden (jolloin tonttikohtaiseksi vuosivuokraksi tulisi 1500 euroa nykyisen keskivuokran ollessa 341 euroa)

B. Konnisaarella, Löysin niemessä ja Paininpuunlammella kaupunkipuiston ulkopuolella sijaitsevat vuokratontit, joiden rakennusoikeus on 150+100 (19 kpl)

- nykyisille vuokralaisille tarjotaan mahdollisuus joko ostaa tontti tai vuokrata se jatkosopimuksella 30 vuodeksi eteenpäin
- myyntihinta päätetään vuosittain
- vuosivuokra on viisi (5) prosenttia jatkosopimuksen tekohetkellä voimassaolevasta myyntihinnasta
- vuosivuokraa nostetaan vuosittain elinkustannusindeksin perusteella
- vuokraoikeuden edelleen luovuttamista ei rajoiteta
- myyntihinta ja vuosivuokra eivät ole riippuvaisia tontin pinta-alasta
- vuonna 2009 voimassa olevaksi myyntihinnaksi päätetään 75.000 euroa tonttia kohden
- myytävien tonttien osalta on huomioitava, että muodostettavan rakennuspaikan minimipinta-ala on 2000 m² ja siihen on sisällyttävä 40 m rantaviivaa, lisäksi tulee selvitettäväksi venevalkamapaikka ja siihen liittyvä auton pysäköintipaikka mantereella
- myytävien tonttien lohkomisedellytykset selvitetään tarvittaessa tapauskohtaisesti

Vuokra-ajan, vuokrien ja myyntihintojen määrittäminen

Kaupungin tonttien vuokrasopimuksissa on yleisesti periaatteena, että vuokralaisen halutessa ostaa tontin omistukseensa, on myynti-

Kaupunginhallitus	§ 417	29.06.2009
Kaupunginhallitus	§ 231	19.04.2010

hintaa 20 kertaa edellisen vuoden vuokra. Edellä kohdissa A ja B esitetystä poiketen kannattaisi samaa menettelytapaa noudattaa myös uusissa mökkivuokratonttien sopimuksissa eli vuokria ja myyntihintoja korjattaisiin elinkustannusindeksin perusteella eikä vuosittaisilla päätöksillä.

Nyt käsiteltäviä vuokra-alueita koskee uudehko osayleiskaava eikä vuokra-alueisiin kohdistu tiedossa olevia maankäytön muutos-paineita. Vuokra-ajan pituutena voidaan käyttää esim. 20 tai 30 vuotta.

Kaupungin konsernihallinnon johtosäännön 2 §:n 1. momentin 19. kohdan mukaan kaupunginhallitus mm. päättää kiinteistöjen ja tonttien hinnoittelusta. Teknisen toimen johtosäännön 2 §:n 1. momentin 3. kohdan mukaan tekninen lautakunta mm. päättää maa-alueiden vuokralle antamisesta.

Sijaintikartta esityslistan liitteenä 2.

VS. KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus päättää, että

1. Konnisaarella, Löysin niemessä ja Paininpuunlammella kaupunkipuiston ulkopuolella sijaitsevien vuokratonttien vuokralaisille tarjotaan mahdollisuutta joko jatkaa vuokrasopimusta vuoden 2034 loppuun asti tai ostaa vuokra-alue noin 2000 m² suuruisena määräalana Heinolan kylän tilasta Heinolan kaupungin lahjoitusmaa RN:o 21:23 (Konnisaari ja Löysin niemi) tai tilasta Paininpuu RN:o 22:6, (Paininpuunlampi), jos vuokra-alueesta voidaan lohkomalla muodostaa itsenäinen kiinteistö joka täyttää rakennusjärjestyksen ja osayleiskaavan määräykset rakennuspaikasta,
2. edellä kohdassa 1. tarkoitettujen tonttien myyntihinta on seitsemänkymmentäviisituhatta (75.000) euroa ja vuosivuokra on viisi (5) prosenttia myyntihinnasta
3. Kaupunkipuiston alueella sijaitsevien vuokratonttien vuokralaisille Konniveden pienissä saarissa (Kaukosaari, Kissaasaari, Lapinsaari, Läpiänkärjensaaret, Matalasaari, Pitkäsaari, Pässiluoto, Saunasaari, Selkäsaaret, Särkisaari, Tiinansaari, Vihtasaari ja Vähä Saunasaari) ja Pikijärvellä tarjotaan mahdollisuutta jatkaa vuokrasopimusta vuoden 2034 loppuun asti
4. edellä kohdassa 3. tarkoitettujen vuokratonttien vuosivuokra on viisi (5) prosenttia laskennallisesta myyntihinnasta, joka on kolmekymmentätuhatta (30.000) euroa tonttia kohden

Kaupunginhallitus	§ 417	29.06.2009
Kaupunginhallitus	§ 231	19.04.2010

5. edellä kohdissa 2. ja 4. tarkoitettuja myyntihintoja korotetaan kalenterivuositain elinkustannusindeksin nousua vastaavasti siten, että perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin ja myyntihintaa korotetaan vastaavasti ja että perusindeksinä on toukokuun 2009 elinkustannusindeksi ja kunkin kalenterivuoden osalta tarkistusindeksinä on edellisen kalenterivuoden joulukuun indeksi
6. vuosivuokrat määräytyvät aina jatkovuokrasopimuksen tekohetkellä voimassa olevan myyntihinnan mukaan
7. vuokrasopimukset tehdään kaupungin tavanomaisesti käyttämillä ehdoilla kuitenkin siten, että vuokraoikeuden edelleen siirtämistä ei rajoiteta

PÄÄTÖS:

Merkittiin, että kokouksessa oli kuultavana kaupungingeodeetti Pekka Kujala, joka poistui kuulemisen jälkeen kokouksesta.

Vs. kaupunginjohtaja muutti päätösesityksensä seuraavaksi: kaupunginhallitus päättää palauttaa asian jatkovalmisteluun kokouksessa annetuin evästyksin.

Hyväksyttiin vs. kaupunginjohtajan muutettu päätösesitys.

KHAL § 231

Valmistelija: kaupungingeodeetti Pekka Kujala,
puh. 03-849 3200, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Kaupunginhallitus käsitteli asiaa edellisen kerran 29.6.2009 ja palautti asian jatkovalmisteluun. Alavirran vuokramökkitonttien vuokrasopimusten jatkoa tai tonttien mahdollista myymistä on tämän jälkeen käsitelty useaan otteeseen kaupungin omaisuuden hyödyntämistoimikunnassa syksyn 2009 ja kevään 2010 aikana. Toimikunta kävi vesitse tutustumassa tontteihin 7.9.2009.

Toimikunnassa on keskusteltu erityisesti vuokramökkitonttien maanvuokran nostamisen tasosta, vuokrannousun mahdollisesta porrastamisesta, vuokraoikeuden siirrettävyydestä ja Konnisaaren tonttien mahdollisesta myymisestä.

Kaupunkipuiston periaatteet estävät puiston alueella olevien tonttien myymisen eikä tarpeeksi suurten tonttien lohkominen olisi suurimman osan tonttien osalta mahdollistakaan. Toisaalta Konnisaaren, Löysinpuun ja Paininpuunlammen tontit, joilla on Konniveden rantaosayleiskaavassa määritelty suurempi rakennusoikeus, on mahdollista myydä, joskin myös Konnisaarella on riittävän suuren kiinteistön muodostaminen osalla vuokrapalstoista vaikeaa tai mahdotonta.

Kaupunkipuistossa sijaitsevien vuokratonttien vuokralaiset ovat perustaneet Heinolan kansallisen kaupunkipuiston viikonloppumajah-

Kaupunginhallitus	§ 417	29.06.2009
Kaupunginhallitus	§ 231	19.04.2010

distys ry:n, joka on kirjeellään 7.4.2010 esittänyt näkemyksensä vuokramökkitonttien ryhmittelystä, vuokratasosta, vuokraoikeuden siirtokelpoisuudesta ja vuokra-ajasta. Tämän lisäksi Konnisaaren vuokralaiset ovat jo aiemmin toimittaneet kaupunginhallitukselle yhteisen kirjelmän 22.8.2009 koskien tonttien vuokrasopimusten jatkamista tai tonttien myymistä ja mm. esittäneet toimikunnan nimeämistä sopimuksien jatkoa valmistelemaan ja asioita, joita toimikunnan tulisi huomioida.

Vuokrasuhteen jatkaminen ja vuokrien korottaminen

Nykyisiä, vuonna 2014 päättyviä sopimuksia on jäljellä hieman alle viisi vuotta. Uudet sopimukset kannattaa tehdä kahdenkymmenen (20) vuoden ajaksi siten, että ne kaikki päättyvät vuoden 2034 lopussa.

Vuokramökkipalstojen nykyinen vuokrataso vuonna 2014 päättyvissä sopimuksissa on liian alhainen ja sitä on uusissa sopimuksissa nostettava selvästi. Tonttien vuokrataso oli vuonna 2008 noin 20 senttiä maapohjan neliometriä kohden (0,20 €/m²) ja se perustuu aikanaan päätettyyn 1 mk/m² tasoon, joka on indeksikorjauksella noussut vuosittain. Kaikkien tonttien keskivuokra vuonna 2008 oli noin 341 €/vuosi ja vuotuinen vuokrakertymä noin 37.800 euroa.

Vuokrien korottaminen on mahdollista toteuttaa portaittain ja korotukset voivat olla eri suuruisia eri tonteilla. Tätä varten alue on jaettu viiteen osaan seuraavasti:

I Manner (Pikijärvi, Paininpuunlampi, Löysinmäki)

II Konnisaari

III Selkäsaarten ja Lapinsaaren länsirannat

IV Selkäsaarten ja Lapinsaaren itärannat

V Pienet saaret (Kaukosaari, Kissasaari, Läpiänkärjensaaret, Matalasaari, Pitkäsaari, Pässiluoto, Saunasaari, Särkisaari, Tiinansaari, Vihtasaari ja Vähä Saunasaari ym.)

Eri alueet on esitetty liitekartoilla.

Vuosivuokra vuoden 2014 loppuun asti voi olla nykyisen sopimuksen mukainen, jolloin vuokran määrää tarkistetaan vuosittain indeksikorjauksen perusteella.

Vuosivuokra 2015-2019 (ensimmäiset viisi vuotta uutta sopimuskaksoa) voi olla nykyiseen vuokraan verrattuna kaksinkertainen siten, että

- vuoden 2015 vuokran suuruus on kaksi kertaa vuoden 2014 vuokra ja siitä eteenpäin

- vuosina 2016-2019 vuokraa korotetaan indeksikorjauksella vastavasti.

Kaupunginhallitus	§ 417	29.06.2009
Kaupunginhallitus	§ 231	19.04.2010

Vuosivuokra 2020-2034 (lopun uudesta sopimusjaksosta) voidaan porrastaa alueittain siten, että

- alueilla I (Pikijärvi, Paininpuunlampi, Löysinmäki) ja IV (Selkäsaarten ja Lapinsaaren itärannat) vuokraa nostetaan siten, että vuoden 2020 vuokra on kaksikymmentäviisi (25) prosenttia suurempi kuin vuoden 2019 vuokra ja siitä eteenpäin vuosina 2021-2034 vuokraa korotetaan indeksikorjausta vastaavasti
- alueilla II (Konnisaari) ja III (Selkäsaarten ja Lapinsaaren länsirannat) vuokraa nostetaan siten, että vuoden 2020 vuokra on viisikymmentä (50) prosenttia suurempi kuin vuoden 2019 vuokra ja siitä eteenpäin vuosina 2021-2034 vuokraa korotetaan indeksikorjausta vastaavasti
- alueella V (Kaukosaari, Kissasaari, Läpiänkärjensaaret, Matalasaari, Pitkäsaari, Pässiluoto, Saunasaari, Särkisaari, Tiinansaari, Vihtasaari ja Vähä Saunasaari ym.) vuosivuokraan ei vuonna 2020 tehdä erillistä korotusta vaan vuokraa korotetaan vuosittain indeksikorjauksen perusteella

Periaatteessa vuokrat nousisivat siis lopputilanteessa

- alueella V kaksinkertaisiksi,
- alueilla I ja IV kahden ja puolen kertaisiksi,
- alueilla II ja III kolminkertaisiksi,
- lisäksi tulisivat vuotuiset indeksitarkistukset.

Vuokrasopimusten siirrettävyys

Tällä hetkellä Alavirran vuokramökkitoimintien (kansallisessa kaupunkipuistossa) vuokraoikeuksien siirtoja koskee kaupunginvaltuuston päätös 12.11.2001 § 231, jonka mukaan vuokraoikeuden siirronsaajana tulee olla heinolalainen luonnollinen henkilö.

Ottaen huomioon kansallisen kaupunkipuiston alueella saarissa olevien vuokramökkitalojen historian paikallisen väestön viikonloppumajoina ja sen, että mantereella (Pikijärvi, Paininpuunlampi) on vuokralaisina pääasiassa yhdistyksiä, voidaan jatkossa määrätä, että vuokran siirronsaajan tulee olla heinolalainen luonnollinen henkilö tai yhdistys riippumatta siitä, onko nykyinen vuokralainen luonnollinen henkilö vai yhdistys.

Tonttien myyminen

Alueella I Löysinmäessä on kaksi vuokramökkitaloa, jotka olisi mahdollista myös myydä. Tällöin tulee huomioida Konniveden rantaosayleiskaavan määräys Löysinmäen alueen mahdollisesta asemakaavoittamisesta. Lisäksi alueella II Konnisaarella on joitakin vuokramökkitoimintia, joille on mahdollista muodostaa tarpeeksi iso kiinteistö eli pinta-alan on oltava vähintään 2000 m² ja kiinteistöön on sisällyttävä vähintään 40 m rantaviivaa. Mikäli vuokralainen Löysinmäessä tai Konnisaarella on halukas ostamaan vuokratontin,

Kaupunginhallitus	§ 417	29.06.2009
Kaupunginhallitus	§ 231	19.04.2010

on näiden osalta syytä erikseen tapauskohtaisesti ratkaista mahdollisuus riittävän suuren alueen myymiseen (naapurit huomioiden) ja mahdollisuus venevalkamapaikan osoittamiseen mantereelta ja sen jälkeen erikseen päättää niiden myymisestä. Kauppahintana voidaan käyttää myyntiajankohdan käypää hintaa.

Muut Alavirran tontit kuuluvat kansallisen kaupunkipuiston alueeseen, lukuun ottamatta Paininpuunlammella sijaitsevaa vuokramökkipalstaa. Paininpuunlampi muodostaa erämaamaisen järviympäristön, jonka turvaaminen sellaisena onnistunee parhaiten, mikäli vuokramökkitonttia ei myydä.

Lisäksi kannattaa ottaa huomioon, että pitämällä mahdollisimman suuren osan Alavirran vuokramökkitonteista jatkossakin vuokra-alueina saa kaupunki jatkuvaa vuotuista vuokratuloa.

Esityslistan liitteenä 1

- kartta tonttien ryhmittelystä / alueet I, II ja V
- kartta tonttien ryhmittelystä / alueet III ja IV
- Konnisaaren vuokralaisten kirje 22.8.2009
- Heinolan kansallisen kaupunkipuiston viikonloppumajayhdistys ry:n kirje 7.4.2010

KAUPUNGINJOHTAJA: Kaupunginhallitus päättää, että

1. Alavirran vuokramökkitonttien eli Konniveden saarissa, Löysinniessä, Pikijärvellä ja Paininpuunlammella sijaitsevien kaupungin vapaa-ajan käyttöön vuokraamien mökkitonttien vuokrasopimuksia jatketaan kahdellakymmenellä (20) vuodella siten, että uudet vuokraudet päättyvät vuoden 2034 lopussa,
2. vuokramökkitonttien vuokria korotetaan seuraavasti:
 - 2a. vuoden 2014 loppuun eli voimassa olevan sopimuksen mukaisen vuokrakauden loppuun asti vuosivuokra on nykyisen sopimuksen mukainen, jolloin vuokran määrää tarkistetaan vuosittain indeksikorjauksen perusteella.
 - 2b. vuosina 2015-2019 eli uuden vuokrausjakson ensimmäisenä viitenä vuonna vuosivuokra on nykyiseen vuokraan verrattuna kaksinkertainen siten, että vuoden 2015 vuokran suuruus on kaksi kertaa vuoden 2014 vuokra ja siitä eteenpäin vuosina 2016-2019 vuokraa korotetaan indeksikorjausta vastaavasti.
 - 2c. vuosina 2020-2034 eli uuden sopimusjakson muina vuosina vuosivuokran korotus porrastetaan alueittain siten, että
 - 2c1. alueilla I (Pikijärvi, Paininpuunlampi, Löysinniemi) ja IV (Selkäsaarten ja Lapinsaaren itärannat) vuokraa nostetaan si-

Pöytäkirjan tarkastajat:

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 417
§ 231

29.06.2009
19.04.2010

ten, että vuoden 2020 vuokra on kaksikymmentäviisi (25) prosenttia suurempi kuin vuoden 2019 vuokra ja siitä eteenpäin vuosina 2021-2034 vuokraa korotetaan indeksikorjausta vastaavasti

2c2. alueilla II (Konnisaari) ja III (Selkäsaarten ja Lapsinsaaren länsirannat) vuokraa nostetaan siten, että vuoden 2020 vuokra on viisikymmentä (50) prosenttia suurempi kuin vuoden 2019 vuokra ja siitä eteenpäin vuosina 2021-2034 vuokraa korotetaan indeksikorjausta vastaavasti

2c3. alueella V (Kaukosaari, Kissasaari, Läpiänkärjensaaret, Matalasaari, Pitkäsaari, Pässiluoto, Saunasaari, Särkisaari, Tiinansaari, Vihtasaari ja Vähä Saunasaari ym.) vuosivuokraan ei enää vuonna 2020 tehdä erillistä korotusta vaan vuokraa korotetaan vuosittain indeksikorjauksen perusteella

3. vuokraoikeuksia saa siirtää vain kaupungin antaman luvan perusteella siten, että vuokraoikeuden siirronsaajan tulee olla heinolalainen luonnollinen henkilö tai Heinolassa kotipaikkaansa pitävä yhdistys riippumatta siitä, onko nykyinen vuokraoikeuden haltija luonnollinen henkilö vai yhdistys
4. kansallisen kaupunkipuiston alueella tai Paininpuunlammella sijaitsevia vuokramökkitontteja ei myydä
5. mikäli Löysinniessä tai Konnisaarella sijaitsevan vuokramökkitontin vuokralainen haluaa ostaa tontin, päätetään määräalan myymisestä ja kauppahinnasta erikseen
6. uudet vuokrasopimukset laaditaan kaupungin tavanomaisesti käyttämien vuokraehtojen mukaisesti.

PÄÄTÖS:

Merkittiin, että pöydille oli jaettu tämän pöytäkirjan mukainen korjattu valmistelu ja kaupunginjohtajan päätösesitys.

Merkittiin, että kaupungingeodeetti Pekka Kujala ja Risto Turunen olivat kaupunginhallituksessa kuultavana tämän asian kohdalla. Kuulemisen jälkeen he poistuivat kokoushuoneesta.

Kaupunginjohtaja muutti päätösesityksensä seuraavaksi:

Kaupunginhallitus päättää, että

1. Alavirran vuokramökkitonttien eli Konniveden saarissa, Löysinniessä, Pikijärvellä ja Paininpuunlammella sijaitsevien kaupungin vapaa-ajan käyttöön vuokraamien mökkitonttien vuokrasopimuksia jatketaan kolmellakymmenellä (30) vuodella siten, että uudet vuokra-kaudet päättyvät vuoden 2044 lopussa,

Pöytäkirjan tarkastajat:

Kaupunginhallitus	§ 417	29.06.2009
Kaupunginhallitus	§ 231	19.04.2010

2. vuokramökkityöntien vuokria korotetaan seuraavasti:
- 2a. vuoden 2014 loppuun eli voimassa olevan sopimuksen mukaisen vuokrakauden loppuun asti vuosivuokra on nykyisen sopimuksen mukainen, jolloin vuokran määrää tarkistetaan vuosittain indeksikorjauksen perusteella.
- 2b. vuosina 2015-2019 eli uuden vuokrausjakson ensimmäisenä viitenä vuonna vuosivuokra on nykyiseen vuokraan verrattuna kaksinkertainen siten, että vuoden 2015 vuokran suuruus on kaksi kertaa vuoden 2014 vuokra ja siitä eteenpäin vuosina 2016-2019 vuokraa korotetaan indeksikorjausta vastaavasti.
- 2c. vuosina 2020-2044 eli uuden sopimusjakson muina vuosina vuosivuokran korotus porrastetaan alueittain siten, että
- 2c1. alueilla I (Pikijärvi, Paininpuunlampi, Löysinmäki) ja IV (Selkäsaarten ja Lapinsaaren itärannat) vuokraa nostetaan siten, että vuoden 2020 vuokra on kaksikymmentäviisi (25) prosenttia suurempi kuin vuoden 2019 vuokra ja siitä eteenpäin vuosina 2021-2044 vuokraa korotetaan indeksikorjausta vastaavasti
- 2c2. alueilla II (Konnisaari) ja III (Selkäsaarten ja Lapinsaaren länsirannat) vuokraa nostetaan siten, että vuoden 2020 vuokra on viisikymmentä (50) prosenttia suurempi kuin vuoden 2019 vuokra ja siitä eteenpäin vuosina 2021-2044 vuokraa korotetaan indeksikorjausta vastaavasti
- 2c3. alueella V (Kaukosaari, Kissaasaari, Läpiänkärjensaaret, Matalasaari, Pitkäsaari, Pässiluoto, Saunasaari, Särkisaari, Tiinansaari, Vihtasaari ja Vähä Saunasaari ym.) vuosivuokraan ei enää vuonna 2020 tehdä erillistä korotusta vaan vuokraa korotetaan vuosittain indeksikorjauksen perusteella
3. vuokraoikeuksia saa siirtää vain kaupungin antaman luvan perusteella siten, että vuokraoikeuden siirronsaajan tulee olla heinolalainen luonnollinen henkilö tai Heinolassa kotipaikkaansa pitävä yhdistys riippumatta siitä, onko nykyinen vuokraoikeuden haltija luonnollinen henkilö vai yhdistys
4. kansallisen kaupunkipuiston alueella tai Paininpuunlammella sijaitsevia vuokramökkityönttejä ei myydä
5. mikäli Löysinmäessä tai Konnisaarella sijaitsevan vuokramökkityöntin vuokralainen haluaa ostaa tontin, päätetään määräalan myymisestä ja kauppahinnasta erikseen
6. uudet vuokrasopimukset laaditaan kaupungin tavanomaisesti käyttämien vuokraehtojen mukaisesti.

Kaupunginhallitus	§ 417	29.06.2009
Kaupunginhallitus	§ 231	19.04.2010

Jäsen Seppä esitti, että kohta kolme poistetaan. Puheenjohtaja totesi, että jäsen Sepän esitystä ei kannatettu, joten se raukeaa.

Jäsen Kokki on esittänyt, että kohta kolmen osalta pitäydytään nykytilanteessa. Puheenjohtaja totesi, että jäsen Kokin esitystä ei kannatettu, joten se raukeaa.

Jäsen Kuusela esitti puheenjohtaja Rämön kannattamana seuraavaa:

1. Alavirran vuokramökkityöntien eli Konniveden saarissa, Löysin niemessä, Pikijärvellä ja Paininpuunlammella sijaitsevien kaupungin vapaa-ajan käyttöön vuokraamien mökkityöntien vuokrasopimuksia jatketaan kolmellakymmenellä (30) vuodella siten, että uudet vuokra-kaudet päättyvät vuoden 2044 lopussa,
2. vuokramökkityöntien vuokria korotetaan seuraavasti:
 - 2a. vuoden 2014 loppuun eli voimassa olevan sopimuksen mukaisen vuokrauden loppuun asti vuosivuokra on nykyisen sopimuksen mukainen, jolloin vuokran määrää tarkistetaan vuosittain indeksikorjauksen perusteella.
 - 2b. vuosina 2015-2019 eli uuden vuokrausjakson ensimmäisenä viitenä vuonna vuosivuokra on nykyiseen vuokraan verrattuna kaksinkertainen siten, että vuoden 2015 vuokran suuruus on kaksi kertaa vuoden 2014 vuokra ja siitä eteenpäin vuosina 2016-2019 vuokraa korotetaan indeksikorjausta vastaavasti.
 - 2c. vuosina 2020-2044 eli uuden sopimusjakson muina vuosina vuosivuokra korjataan indeksikorjausta vastaavaksi.
3. vuokraoikeuksia saa siirtää vain kaupungin antaman luvan perusteella siten, että vuokraoikeuden siirronsaajan tulee olla heinolalainen luonnollinen henkilö tai Heinolassa kotipaikkaansa pitävä yhdistys riippumatta siitä, onko nykyinen vuokraoikeuden haltija luonnollinen henkilö vai yhdistys
4. kansallisen kaupunkipuiston alueella tai Paininpuunlammella sijaitsevia vuokramökkityontteja ei myydä
5. mikäli Löysin niemessä tai Konnisaareissa sijaitsevan vuokramökkityöntin vuokralainen haluaa ostaa tontin, päätetään määräalan myymisestä ja kauppahinnasta erikseen
6. uudet vuokrasopimukset laaditaan kaupungin tavanomaisesti käyttämien vuokraehtojen mukaisesti.

Kaupunginhallitus	§ 417	29.06.2009
Kaupunginhallitus	§ 231	19.04.2010

Puheenjohtaja totesi, että asiasta käydyn keskustelun kuluessa jäsen Kuusela on tehnyt kaupunginjohtajan muutetusta ehdotuksesta poikkeavan kannatetun esityksen, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että tarvittava äänestys toimitetaan nimenhuutoäänestyksenä niin, että ne, jotka kannattavat kaupunginjohtajan muutettua ehdotusta, äänestävät Jaa, ja ne, jotka kannattavat jäsen Kuuselan tekemää esitystä äänestävät Ei. Äänestysmenettelyehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Suoritussa äänestyksessä annettiin
9 Jaa-ääntä (jäsenet Orasmaa, Ahonen, Kokki, Mäkilä, Pantsari, Seppä ja Warpenius sekä varajäsenet Rusila ja Remes-Sievänen) ja
3 Ei-ääntä (puheenjohtaja Rämö, jäsenet Kasurinen ja Kuusela)

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen äänin 9 vastaan 3 hyväksyneen kaupunginjohtajan tekemän muutetun esityksen asiassa.



