

Eräiden vuokralla olevien lomarakennuspaikkojen vuokra-aikojen jatkaminen ja vuokraehtojen tarkistaminen

521/62.621/2019

TL § 226

Selostus:

Savonlinnan kaupungilla on tällä hetkellä n. 90 vuokralle annettua lomarakennuspaikkaa. Yleiskaavan mukaisilla rakennuspaikoilla ovat lomarakennuspaikat on vuokrattu määräaikaisilla vuokrasopimuksilla. Muut lomarakennuspaikkojen vuokrasopimukset ovat pääsääntöisesti voimassa toistaiseksi kuuden (6) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla.

Tekninen lautakunta on 18.12.1990 § 776 päättänyt eräiden vuokralla olevien lomarakennuspaikkojen hinnoittelusta ja vuokrausehdoista. Kaikki kaupungin vuokraamien lomarakennuspaikkojen vuokrasopimukset, jotka ovat olleet irtisanottavissa, on irtisanottu päättymään 31.12.1991. Vuokralaisilla on ollut mahdollisuus tehdä välittömästi uusi vuokrasopimus. Vuokra-ajaksi myyntikelpoisille yleiskaavanmukaisille rakennuspaikoille on vahvistettu 30 vuotta ja vuokraksi 2 % pääoma-arvosta. Lomarakennuspaikkojen pääoma-arvot/myyntihinnat on määrätty tonttikohtaisesti suoritettuihin maastokatselmuksiin perustuen. Lopullista pääomaa-arvoa määrittäessä on käytetty jyvityskertoimia 0 % - + 40 % vahvistettuun vähimmäishintaan. Näiden lomarakennuspaikkojen vuokrasopimukset ovat päättymässä pääsääntöisesti vuosina 2020 – 2025.

Tekninen lautakunta on 29.10.1996 § 430 tarkistanut vuokralla olevien lomarakennuspaikkojen pääoma-arvoja ja vuokria. Päätöksessä on todettu, että vuonna 1990 vahvistetut pääoma-arvot ovat korkeammat kuin lomarakennuspaikkojen markkina-arvot. Pääoma-arvoja on alennettu 40 %. Uudet vuokrat 1.1.1997 alkaen ovat olleet 2,5 % uusista alennetuista pääoma-arvoista.

Tekninen lautakunta on 10.3.2015 § 88 ja 7.7.2015 § 216 vahvistanut vuokralla olevien lomarakennuspaikkojen myyntihinnat/pääoma-arvot ja luovutusehdot. Myyntihinnat/pääoma-arvot on sidottu elinkustannusindeksin pistelukuun 1910 (v. 2014 vuosikeskiarvo). Vuoden 2015 hinnoittelussa on luovuttu jyvityskertoimista ja siirrytty alue/saari -kohtaiseen hinnoitteluun. Erityistapauksissa hinnoittelua voidaan jyvittää ylöspäin enintään 20 %. Hinnoittelu perustuu myytyjen lomarakennuspaikkojen sekä lisäalueiden myyntihintoihin.

Lomarakennuspaikat on vuokrattu pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla ja näin ollen on tarkoituksenmukaista jatkaa vuokra-aikoja noin 30 vuotta. Jatkettavat sopimukset laitetaan päättymään yhtenäisesti 31.12.2053. Uusiksi vuokriksi esitetään 2,5 % vuoden 2015 päätösten mukaisista indeksitarkistetuista myyntihinnoista/pääoma-arvoista. Vuokranmääräytymisprosentti on aiempien päätösten mukaisesti (18.12.1990 § 776 ja 29.10.1996 § 430) puolet omakotitonttien vastaavasta vuokratasosta (5 %). Pääoma-arvojen tarkastamisen myötä vuokrat nousevat ja edustavat paremmin lomarakennuspaikkojen tämän hetkistä markkina-arvoa. Vuokranmääräytymisprosentin nostamista ei tässä yhteydessä pidetä tarkoituksenmukaisena.

Uudet vuokrat sidotaan vuokraamispäätöstä edeltävän vuoden elinkustannusindeksiin vuosikeskiarvoon. Vuokran korotukset vaihtelevat johtuen siitä, että voimassa olevat vuokrat perustuvat tonttikohtaiseen jyvitettyyn pääoma-arvoon ja nykyisessä hinnoittelussa jyvityksistä on luovuttu ja pääoma-arvot ovat alueen vähimmäishintoja. Vuokralaisilla on mahdollisuus ostaa lomarakennuspaikka omakseen koska tahansa vuokrakauden aikana.

Vuokrasuhteen päättyessä on vuokramiehen, mikäli ei toisin ole sovittu, siirrettävä omalla kustannuksellaan vuokra-alueella olevat rakennukset ja laitteet pois ja pantava alue kuntoon. Vuokranantaja ei ole velvollinen lunastamaan vuokra-alueella sijaitsevia rakennuksia tai rakennelmia.
(Maanvuokralaki 29.4.1966/258 5 luku § 76)

valmistelu: maankäyttöinsinööri Riku Mönkkönen, 044 417 4670

Teknisen johtajan esitys:

Tekninen lautakunta päättää, että yleiskaavan mukaisten määräaikaisten lomarakennuspaikkojen vuokrasopimusten vuokra-aikoja voidaan jatkaa noin 30 vuotta seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika laitetaan päättymään 31.12.2053.
2. Uusi vuokra on 2,5 % lomarakennuspaikan vuonna 2015 vahvistetusta indeksitarkistetusta pääoma-arvosta. Vuokrat sidotaan vuokraamispäätöstä edeltävän vuoden elinkustannusindeksiin vuosikeskiarvoon.
3. Vuokralaisella on oikeus ostaa lomarakennuspaikka omakseen koska tahansa vuokrakauden aikana ostohetkellä voimassa olevien hinnoitteluperusteiden mukaan määräytyvällä hinnalla kaupungin päättämin ehdoin.
4. Vuokrasuhteen päättyessä on vuokramiehen, mikäli ei toisin ole

sovittu, siirrettävä omalla kustannuksellaan vuokra-alueella olevat rakennukset ja laitteet pois ja pantava alue kuntoon. Vuokranantaja ei ole velvollinen lunastamaan vuokra-alueella sijaitsevia rakennuksia tai rakennelmia. (Maanvuokralaki 29.4.1966/258 5 luku § 76).

5. Muutoin noudatetaan soveltuvilta osilta alkuperäisiä vuokrausehtoja.

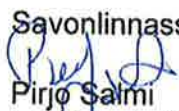
Vuokra-ajan päättymisvuonna tonttipalvelut lähettävät vuokralaiselle lomarakennuspaikkakohtaisen laskelman myyntihinnoista ja uusista vuokrista. Lomarakennuspaikan myymisestä tai vuokra-ajan jatkamisesta tehdään erillinen viranhaltijapäätös.

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Toimenpiteet: Tonttipalvelut

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa

Savonlinnassa 11.12.2019


Pirjo Salmi
toimistonhoitaja

OIKAISUVAATIMUSOHJE

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella oikaisuvaatimuksella. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä Savonlinnan kaupunkikunnan jäsen.

Savonlinnan tekniselle lautakunnalle osoitettu vaatimus tulee toimittaa ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä Savonlinnan kaupungin tekniselle toimialalle osoitteella Olavinkatu 27, 57130 Savonlinna, sähköposti: tekninen.toimiala@savonlinna.fi.

Oikaisuvaatimusaika ja vaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksi-saantitodistukseen merkittynä aikana.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä päätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen sisältävä sähköinen viesti oheisasiakirjoineen on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä (laki sähköisesti asioinnista viranomaistoiminnassa 13/2003, 18 §). Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi päätös, johon oikaisua haetaan, muutos, joka päätökseen halutaan tehtäväksi sekä vaatimuksen perusteet. Vaatimus on sen tekijän allekirjoitettava.

Tiedoksianto

Pöytäkirja tämän pykälän osalta on pidetty yleisesti nähtävänä 11.12.2019

Päätös on lähetetty asianosaiselle virallisena sähköisenä tiedoksiantona sähköpostitse

Edellä olevan todistaa

Savonlinnassa 11.12.2019


Pirjo Salmi
toimistonhoitaja