

Toijalanrannan asukasyhdistyksen maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Elvoi 23.11.2023 § 157
1434/10.00.02/2023

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Teijo Taipale, p. 040 752 1901

Toijalanrannan asukasyhdistys ry:n omistama sauna sijaitsee kiinteistön 182-417-1-76 Rasua (aik. 182-417-1-726 Kaakonranta) alueella Kankarisveden rannassa. Saunan paikkaa koskien on voimassa kesäkuussa 2009 solmittu ja maaliskuussa 2010 muutettu maanvuokrasopimus. Vuokra-alueen pinta-ala on 1058 neliometriä. Vuotuinen vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin ja vuokran määrä vuoden 2023 hintatasossa on 1547,40 euroa. Kiinteistön 182-417-1-76 Rasua omistus on siirtynyt Jämsän kaupunginhallituksen päätöksen Khall 13.02.2023 § 41 mukaisesti 16.12.2022 Jämsän kaupungille. Vuokraoikeus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin asianumerolla 523/24.3.2010/1992, ja vuokrasopimus on voimassa 31.5.2059 saakka.

Toijalanrannan asukasyhdistys on 3.10.2023 tehnyt asian esittelytekstin liitteenä olevan kirjallisen esityksen vuokrasopimuksen muuttamiseksi.

Kyseessä oleva saunarakennus ja vuokra-alue sijaitsevat Toijalanrannan asemakaavan mukaisella lähivirkistysalueella, kaavamerkintä VL. Asemakaava määräyksen mukaisesti vuokra-alueelle saa sijoittaa yhteisen enintään 50 neliömetrin suuruisen saunarakennuksen. Koska vuokra-alue sijaitsee asemakaavan mukaisella yleisellä alueella sitä ei voi muodostaa yksityiseksi kiinteistöksi vaarantamatta asemakaavan tarkoituksen toteutumista.

Koska vastaavista omarantaisista vuokra-alueista ei ole olemassa vertailukohdetta Jämsän kaupungin alueelle, tulee vuokrahinnoittelun tarkastelun perustua samalla alueella toteutuneisiin rakennustonttien kauppahintoihin. Maankäyttöinsinöörin tekemän selvityksen mukaan Toijalanrannan asemakaava-alueella on 27.7.2001 – 5.3.2010 tehty 34 kiinteistökauppaa asuinpienalojen korttelialueelta. Toteutuneiden kauppojen pienin neliömetrihintana on ollut 5,11 €/m², mediaanhinta on ollut 6,83 €/m², keskiarvohinta on ollut 7,64 €/m² ja suurin hinta on ollut 10,90 €/m².

Jämsän kaupungin luovuttamien maa-alueiden vuokrahinnoittelu on yleisesti 7,5 prosenttia alueen myyntihinnasta. Tehdyn kauppahintaselvityksen keskiarvohinnalla 1500 neliömetrin suuruisen vuokra-alueen vuosivuokraksi tulisi 859,50 euroa. Mediaanihinnalla laskettuna vuosivuokraksi tuli 768,38 euroa. Rakennuspaikan omarantaisuudella on yleensä kiinteistön arvoa korottava vaikutus. Toisaalta vertailukaupoissa kaupan kohteena olleiden kiinteistöjen rakennusoikeudet ovat olleet merkittävästi asukasyhdistyksen vuokra-alueita suurempia. Maankäyttöinsinöörin näkemyksen mukaan kohtuullinen vuosivuokra 1500 neliömetrin suuruisesta omarantaisesta yhteisen saunan vuokra-alueesta olisi 800 euroa vuodessa.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö 29 § kohta 11.

Ehdotus

Elinvoimajohtaja Anna-Liisa Juurinen

Elinvoimalautakunta päättää, että Toijalanrannan asukasyhdistyksen maanvuokrasopimukseen tehdään seuraavat muutokset:

- 1.) Vuokra-alue määritellään Toijalanrannan asukasyhdistyksen esityksen mukaisesti 1500 neliömetrin suuruiseksi.
- 2.) Vuosivuokraksi vahvistetaan 800 euroa, vuokran määrää tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin perusteella. perusindeksinä on lokakuun 2023 pisteluku ja vertailuindeksinä on kunkin vuoden joulukuun pisteluku. Vuokraa tarkistetaan ensimmäisen kerran 1.1.2025 alkaen.

Muilta osin nykyinen vuokrasopimus jää voimaan.

Elinvoimalautakunta päättää valtuuttaa maankäyttöinsinöörin tekemään tarpeelliset muutokset vuokrasopimukseen ja allekirjoittamaan muutetun maanvuokrasopimuksen Toijalanrannan asukasyhdistyksen kanssa.

Päätös

Keskustelun aikana esittelijä muutti päätösehdotuksen seuraavaksi:

Elinvoimalautakunta päättää, että Toijalanrannan asukasyhdistyksen maanvuokrasopimukseen tehdään seuraavat muutokset:

- 1.) Vuokra-alue määritellään Toijalanrannan asukasyhdistyksen esityksen mukaisesti 1500 neliömetrin suuruiseksi.
- 2.) Vuosivuokraksi vahvistetaan 800 euroa, vuokran määrää tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin perusteella. perusindeksinä on lokakuun 2023 pisteluku ja vertailuindeksinä on kunkin vuoden joulukuun pisteluku. Vuokraa tarkistetaan ensimmäisen kerran 1.1.2025 alkaen. Vuokra ei voi laskea alle 800 €/v.

Muilta osin nykyinen vuokrasopimus jää voimaan.

Elinvoimalautakunta päättää valtuuttaa maankäyttöinsinöörin tekemään tarpeelliset muutokset vuokrasopimukseen ja allekirjoittamaan muutetun maanvuokrasopimuksen Toijalanrannan asukasyhdistyksen kanssa.

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin lautakunnan päätökseksi.

Merkittiin, että Heikki Rinnekangas esteellisenä (yhteisöjävi) ei osallistunut asian käsittelyyn eikä päätöksentekoon ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.