



05.11.2012

Kaj/1

§ 1211

Vuokralaisen osto-oikeuteen perustuvan Kalasataman tontin kaupan ehtojen hyväksyminen (Hermannin, Kalasatama, tontti 21019/1)

HEL 2012-012042 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään Asunto Oy Helsingin Haukilahdenkuja 13:lle 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin nro 21019 tontin nro 1 (os. Haukilahdenkuja 13) seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta on 2 360 592 euroa elinkustannusindeksin 1951:10=100 pisteluvun 1872 (9/2012) tasossa.

Kauppahinta tarkistetaan kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun elinkustannusindeksin pisteluvun tasoon.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään indeksin pistelukua 1861 vastaava kauppahinta.

2

Tontille rakennetut asunnot on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asutokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

3

Tontilla ei noudateta Hitas-sääntelyä.

4

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan soveltuvin osin liitteestä 1 ilmeneviä ehtoja, kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja ja tonttiosaston osastopäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

5

Kauppa tulee tehdä vuoden 2012 loppuun mennessä, ellei kiinteistövirasto perustellusta syystä myönnä ostajalle määräaikaan pidennystä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä



05.11.2012

Kaj/1

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lisäehdot
- 2 Kopio asemakaavakartasta nro 11535

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään Asunto Oy Helsingin Haukilahdenkuja 13:lle 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin nro 21019 tontin nro 1 (os. Haukilahdenkuja 13) seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta on 2 360 592 euroa elinkustannusindeksin 1951:10=100 pisteluvun 1872 (9/2012) tasossa.

Kauppahinta tarkistetaan kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun elinkustannusindeksin pisteluvun tasoon.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään indeksin pistelukua 1861 vastaava kauppahinta.

2

Tontille rakennetut asunnot on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

3

Tontilla ei noudateta Hitas-sääntelyä.

4

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan soveltuvin osin liitteestä 1 ilmeneviä ehtoja, kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja ja tonttiosaston osastopäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

5



Kauppa tulee tehdä vuoden 2012 loppuun mennessä, ellei kiinteistövirasto perustellusta syystä myönnä ostajalle määräaikaan pidennystä.

Tiivistelmä

Etelä-Hermannin uudelta asuntoalueelta on vuokrattu Asunto Oy Helsingin Haukilahdenkuja 13:lle asuinkerrostalotontti (AK) 21019/1 asuntotarkoitukseen ajaksi 1.9.2009 - 31.12.2070. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma on rakennuttanut tontille 40 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa (2 600 k-m²).

Vuokrasopimuksen mukaan vuokralaisella on oikeus ostaa tontti valtuuston päätöksessä osto-oikeudelle asetetut ehdot täytettyään. Tontin kauppahinta jätettiin päätöksessä sovittavaksi myöhemmin erikseen.

Vuokralainen on täyttänyt osto-oikeudelle asetetut ehdot, joten kauppa tulee tehdä. Sovellettavaksi kauppahinnaksi ehdotetaan elinkustannusindeksin kehityksen mukaan tarkistettavaa noin 2,361 miljoonaa euroa, mikä vastaa noin 908 euron kerrosneliömetrihintaa.

Kaupan edellytykseksi asetetaan lisäksi se, että talon asunnot tulee säilyttää vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennusten käyttöönotosta.

Esitetty kauppahinta vastaa Arabianrannan ja Kalasataman alueelta vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen toteuttamista varten luovutettavien tonttien kauppahintaa.

Esittelijä

Vuokrattu tontti

Asunto Oy Helsingin Haukilahdenkuja 13:lle on vuokrattu asuinkerrostalojen korttelialueen tontti 21019/1 ajaksi 1.9.2009 - 31.12.2070. Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti 21019/ 1 on enintään viisikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK V). Tontin asemakaavaan merkitty rakennusoikeus on 2 600 k-m².

Tontin pilaantunut maaperä on kunnostettu ympäristökeskuksen hyväksymin tavoin rakentamisen yhteydessä vuonna 2009.

Asemakaavakartta on liitteenä 2.

Osto-oikeus

Vuokralaisella on kaupunginvaltuuston hyväksymien vuokrausperusteiden mukaisen vuokrasopimuksen mukaan oikeus



ostaa tontti kaupungilta sen jälkeen, kun se on vuokrasopimuksen mukaisesti rakennettu valmiiksi ja hyväksytty otettavaksi käyttöön.

Vuokralainen on täyttänyt nämä osto-oikeuden ehdot ja pyytää nyt saada ostaa tontin.

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti esitetään nyt erikseen asetettavaksi tontin kauppahinta ja muut myyntiehdot.

Kauppahinta

Rakennusluvan 30.9.2008 (371 §) mukaan tontille on toteutettu asuinrakennusoikeutta 2 600 k-m², minkä perusteella kauppahinta määritellään.

Kauppahinnan ehdotetaan perustuvan nykyarvoltaan (9/2012, ind. 1872) noin 908 euron kerrosneliömetrihintaan. Kun tontille rakennettu rakennus on kerrosalaltaan asemakaavan mukainen, 2 600 k-m², tontin kokonaishinnaksi sanotulla hintatasolla muodostuu noin 2,361 miljoonaa euroa.

Lopullinen kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun hinnan mukaan. Indeksimuutoksista riippumatta peritään joka tapauksessa vähintään indeksipisteluvun 1861 mukaisesti korjattu hinta.

Esitetty kauppahinta vastaa Arabianrannan ja Kalasataman alueelta vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen toteuttamista varten luovutettavien vastaavien tonttien kauppahintaa.

Muut ehdot

Kaupunginhallitus päätti 1.3.2010 (251 §) vahvistaa periaatteet luovutettaessa tontteja vapaarahoitteiseen ja 10 vuoden korkotukilainalla rahoitettavaan vuokra-asuntotuotantoon. Päätöksen mukaan tulee tällaista tonttia osto-oikeuden perusteella luovutettaessa edellyttää, että sille rakennetut asunnot pidetään vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Tontinluovutuksessa ei näiden periaatteiden mukaan edellytetä noudatettavaksi Hitas-sääntelyä.

Vuokrasopimus merkitään päättymään tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Kauppakirjaan sisällytetään kaupungin normaalisti käyttämät kiinteistökaupan ehdot ja soveltuvin osin vuokrasopimuksessa sovelletut ehdot. Tonttiosaston osastopäällikölle varataan myös oikeus päättää tarvittaessa lisäehdoista.



Kauppa edellytetään tehtäväksi kuluvan vuoden loppuun mennessä, ellei kiinteistövirasto perustellusta syystä jatka määräaikaa.

Esittelijän kannanotto

Ehdotettu kauppa perustuu vuokrasopimukseen sisällytettyyn vuokralaisen osto-oikeuteen. Kaupan hinnoittelu perustuu alueen vastaavien vapaarahoitteisten tonttien hintatasoon ja on hyväksyttävä. Kaupassa noudatetaan muutoin tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehtoja soveltuvin osin.

Ehdotus perustuu kiinteistölautakunnan esitykseen ja vastaa sitä aineelliselta sisällöltään. Hinnanmäärittely on tarkistettu elinkustannusindeksin muutosten mukaisesti.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lisäehdot
- 2 Kopio asemakaavakartasta nro 11535

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 04.10.2012 § 513

HEL 2012-012042 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta H4 R3, Haukilahdenkuja 13

Päätös

A



Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Helsingin Haukilahdenkuja 13:n (Y-tunnus 2270430-8) välillä 28.7.2009 allekirjoitettuun 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin nro 21019 tonttia nro 1 (os. Haukilahdenkuja 13) koskevaan vuokrasopimukseen (nro 22017) sisältyvän osto-option perusteella mainittu tontti mainitulle yhtiölle seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 48,50 euroa/k-m² vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 18,61 (7/2012, ind. 1861).

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike- ja toimistotilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

Asemakaavaan tontille merkityn kerrosalamäärän (k-m²) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan muutokseen nro 11535 merkityn po. tontin enimmäisrakennusoikeuden tai mainitun kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

2

Tontille rakennetut asunnot on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

3

Tontilla ei noudateta Hitas-sääntelyä.



4

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan liitteestä nro 1 ilmeneviä ehtoja, kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja ja tonttiosaston osastopäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Lautakunta päätti merkitä päätymään Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Helsingin Haukilahdenkuja 13:n välillä 28.7.2009 allekirjoitetun korttelin nro 21019 tonttia nro 1 (os. Haukilahdenkuja 13) koskevan vuokrasopimuksen (nro 22017) tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä, mikäli kaupunginhallitus päättää hyväksyä esitetyt kiinteistökaupan ehdot (A1121-111).

C

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston perimään takaisin vuokrasopimuksen mukaisesti Asunto Oy Helsingin Haukilahdenkuja 13:lta tai Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalta tontille 21019/1 korkotukilainan perusteella ajalta 1.9.2009 - 31.12.2012 myönnettyä vuokranalennusta vastaavan määrän (20 %) yhteensä 40 298,54 euroa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi