



07.03.2016

Kaj/2

§ 217

**Oulunkylän tontin 28056/18 vuokraaminen asuntolatarkoitukseen
(Patola, Siltavoudintie 14 A)**

HEL 2016-001207 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä kiinteistölautakunnan kohdan A mukaisen päätöksen tontin 28056/18 vuokraamisesta, jossa vanhustenkotitarkoitukseen vuokrattu tontti vuokrataan asuntolatarkoitukseen.

A

Kiinteistölautakunta päättää vuokrata Patolakoti Oy:lle (Y-tunnus 0120935-9) Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin 28056 tontin 18 (kiinteistötunnus 91-28-56-18, pinta-ala 1 631 m², osoite Siltavoudintie 14A) uuteen käyttötarkoitukseen asuntolatarkoitukseen ajaksi 1.4.2016 - 31.12.2045 alla olevin ja liitteestä 1 (sopimusehdot 2-14) ilmenevin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 354 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2016 saakka 25 807 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.4.2016 - 31.12.2016 perittävä vuokra on 19 355 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa tontin maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan tai on toteutettu asuin-, liike- tai niihin verrattavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 1 354 k-m².

Vuokranantajalla on lisäksi oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen tai sillä olevan rakennuksen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.



07.03.2016

Kaj/2

2

Kiinteistölautakunta päättää, että vuokrasopimus on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa siitä päivästä, kun lautakunta ja kaupunginhallitus ovat päättäneet tontin vuokraamisesta uuteen käyttötarkoitukseen, ellei kaupungista johtuvista syistä muuta johdu. Tonttiosaston osastopäällikkö voi painavista syistä vuokralaisen erillisestä hakemuksesta pidentää edellä mainittua kolmen kuukauden määräaika.

Vuokralaisen tulee viimeistään uuden maanvuokrasopimuksen allekirjoitustilaisuudessa esittää selvitys siitä, että

- Valtion asuntolaina tai aravalaina erääntyneine lyhennyksineen ja korkoineen on maksettu kokonaan takaisin
- Myös muut mahdolliset rakennukseen ja vuokraoikeuteen kohdistuvat lainat on maksettu
- Merkinnät aravarajoituksista on poistettu kiinteistötietojärjestelmästä tai niiden poistaminen on vireillä.

Samalla kiinteistölautakunta päättää merkitä tontista 21.12.1962 allekirjoitetun vuokrasopimuksen nro 7852 päätymään 31.3.2016.

Kiinteistölautakunta päättää myös, että vuokraus uuteen käyttötarkoitukseen tehdään sillä ehdolla, että kaupunginhallitus hyväksyy vuokrauksen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimusehdot 2-14, tontti 28056-18
- 2 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, tontti 28056-18
- 3 Sijaintikartta, Siltavoudintie

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Helsingin Siltavoudintie 14 A

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus



Patolakoti Oy

Oikaisuvaatimusohje, kaupungin-
hallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Tontti 28056/18 on 21.12.1962 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella nro 7852 vuokrattu ajalle 1.10.1962 - 31.12.2025 vanhustenkotitar-koitukseen. Vuokralaisena on Patolakoti Oy.

Patolakoti Oy:n tilat eivät enää vastaa nykyisiä määräyksiä ja palvelu-
lossa asuvien tarpeita. Tontilla sijaitseva rakennus on tullut teknisesti
elinkaarensa päähän ja se vaatii täydellisen saneerauksen. Patolakoti
Oy:llä ei ole edellytyksiä korjata rakennusta tai rakennuttaa sitä uudel-
leen. Kiinteistöviraston tonttiosastolle esitettyjen asiakirjojen mukaan
Patolakoti Oy on löytänyt rakennukselle ja vuokraoikeudelle ostajan.

Osana rakennuksen ja vuokraoikeuden kauppaa Patolakoti Oy on ha-
kenut rakennuslupaa kohteen muuttamiseksi asuntolakäyttöön siten,
että kohteessa tarjotaan tuettua asumispalvelua haasteellisissa elä-
mäntilanteissa oleville henkilöille.

Esittelijän perusteluista tarkemmin ilmenevin perustein tontin 28056/18
maanvuokrasopimuksen ehtoja esitetään muutettavaksi uuden käyttö-
tarkoituksen ja kiinteistölautakunnan hyväksymän vakiosopimuslomak-
keen ehtojen mukaisiksi. Samalla maanvuokra esitetään uudelleen
määritettäväksi ja asiassa esitetään lisäksi, että vuokra-aikaa pidennet-
tään toteutettavan saneerauksen mahdollistamiseksi siten, että vuokra-
sopimus on voimassa 31.12.2045 saakka (noin 30 vuotta).

Kaupunginhallitus on edellyttänyt edellä kuvatun kaltaisissa tilanteissa
asian saattamista sen käsiteltäväksi. Koska tontilla aikaisemmin van-
hustenkotina toiminut rakennus muutetaan vapaarahoitteiseksi tukikoh-
teeksi, joka tarjoaa asumispalvelua haasteellisissa elämäntilanteissa
(asunnottomuus, päihdeongelmat) oleville henkilöille, asiassa esitetään
lisäksi, että kiinteistölautakunta päättäisi esittää kaupunginhallitukselle,
että kaupunginhallitus hyväksyy kiinteistölautakunnan päätöksen tontin
28056/18 vuokraamisesta uuteen käyttötarkoitukseen.

Esittelijän perustelut

Voimassaoleva maanvuokrasopimus

Tontti 28056/18 on vuokrattu Patolakoti Oy:lle (Y-tunnus 0120935-9)
21.12.1962 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella nro 7852 ajalle



07.03.2016

Kaj/2

1.10.1962 - 31.12.2025 käytettäväksi vanhusten asumistarkoituksiin. Tontille on rakennettu vanhainkoti. Maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan tontilta ei peritä maanvuokraa niin kauan kuin tontilla sijaitsevaa rakennusta käytetään vanhusten asumistarkoituksiin.

Ajantasaiset asemakaava- ja tonttitiedot

Sisäasiainministeriön 24.7.1962 vahvistaman asemakaavan nro 5211 mukaan tontti 28056/18 kuuluu enintään 3-kerroksisten sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen. Asemakaavaan merkitystä rakennusalasta 80 % saa käyttää rakentamiseen. Asemakaavamääräysten mukaan puolet kellarikerroksen alasta saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Autopaikat sijoitetaan tontille.

Tontti 28056/18 on merkitty kiinteistörekisteriin 15.9.1962. Tontin pinta-ala on 1 631 m² ja osoite Siltavoudintie 14 A.

Vanhan rakennuksen kunto, jatkokäyttömahdollisuuksien selvittäminen ja aravarajoituksista vapautuminen

Patolakoti Oy:n tilat eivät enää vastaa nykyisiä määräyksiä ja palvelutalossa asuvien tarpeita. Määräysten muuttumisen vuoksi tiloja ei enää hyväksytä kilpailutuksissa, eivätkä tilat vastaa myöskään nykyisten yksityisasukkaiden tarpeita. Rakennuksen käyttö ei ole myöskään mahdollista muuhun palvelu- tai tukiasumiseen, koska huoneissa ei ole keittiö- ja suihkutilaa. Asuntorakentaminen tontille ei ole mahdollista, koska autopaikoille ei ole vaadittua tilaa tontilla ja maan alle rakennettavien autotallien hinta nostaisi asumisen hintaa kohtuuttomasti. Rakennuksen kantavat rakenteet rajoittavat remontointia ja rakennuksen muuttaminen nykyisiä määräyksiä vastaavaksi edellyttää täydellistä uusimista betonirakenteisiin saakka. Myös Aluehallintovirasto on katselmukseensa 6.5.2015 todennut Patolakoti Oy:n toimitilojen olevan vanhat ja kuluneet sekä edellyttänyt asiassa selvitettävän, miten tilat olisivat remontoitavissa vastaamaan paremmin asiakkaiden tarpeita.

Rakennus on tullut teknisesti elinkaarensa päähän ja se vaatii täydellisen saneerauksen. Patolakoti Oy:n hallitus on päättänyt, ettei se tule korjaamaan taloa tai rakennuttamaan sitä uudelleen.

Patolakoti Oy on kuitenkin löytänyt ostajatahon, joka on valmis ostamaan rakennuksen ja vuokraoikeuden saneeratakseen rakennukseen asuntolan. Patolakoti Oy maksaa rakennuksen ja vuokraoikeuden myynnin yhteydessä Ara-lainan kokonaisuudessaan pois. Patolakoti Oy on ilmoittanut, että mikäli tilanne etenisi konkurssiin saakka, velkojien (mm. Helsingin kaupunki) saatavat eivät ole maksettavissa täysimääräisinä.



Vuokra-alueella sijaitsevaan vuokrataloon on kohdistunut aravarajoituksia, jotka ovat olleet voimassa vuoteen 2048 saakka. Patolakoti Oy on tehnyt Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle hakemuksen aravarajoituksista vapautumiseksi. Helsingin kaupungin asuntolautakunta on puoltanut aravarajoituksista vapautumista. Ilman aravarajoitusten purkua olemassa olevalle rakennukselle ei löydy uutta omistajaa, joka voisi käyttötarkoituksen ja resurssien puolesta saneerata rakennuksen kaavan mukaiseen toimintaan.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on 3.9.2015 tehnyt päätöksen, jonka mukaan se myöntää Patolakoti Oy:lle kokonaan vapautuksen aravarajoituslain mukaisista rajoituksista. Päätöksen mukaan rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on, että valtion asuntolaina tai aravalaina eräänntyneine lyhennyksineen ja korkoineen maksetaan vapautettavan talon osalta kokonaan takaisin.

Esisopimus rakennuksen ja vuokraoikeuden kaupasta

Patolakoti Oy:n ja rakennuksen sekä vuokraoikeuden tulevan ostajan Kiinteistö Oy Helsingin Siltavoudintie 14A:n (Y-tunnus 2730714-1) välillä on 1.9.2015 allekirjoitettu esisopimus rakennuksen ja vuokraoikeuden kaupasta.

Esisopimuksen ehtojen mukaan ostajan tarkoituksena on kehittää ja rakentaa kohde asunnottomien, päihde- ja mielenterveyskuntoutujien tukiasunnoiksi. Esisopimus on ehdollinen ja esisopimuksen ehtojen mukaan rakennuksen ja vuokraoikeuden lopullisen kaupan toteutumisen edellytyksenä on mm., että hankkeen toteuttamiseksi on saatu rakennuslupa, että Helsingin kaupunki ja ostaja ovat sopineet maanvuokrasopimuksen voimassaoloajan jatkamisesta ostajaa tyydyttävin ehdoin ja se, että kohteeseen liittyvät Ara-lainat ja velvoitteet on saatu purettua siten, että toimenpiteiden seurauksena kohde on vapaa kaikista Ara-lainoista ja velvoitteista.

Esisopimuksen ehtojen mukaan osapuolet tekevät lopullisen kaupan rakennuksesta ja vuokraoikeudesta em. edellytysten täytyttyä. Esisopimuksen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti rakennuksen ja vuokraoikeuden tulee olla luovutushetkellä vapaa kaikista pantti- ja pidätysoikeuksista, kiinnityksistä ja muista vastaavista kolmansien oikeuksista.

Rakennuslupahakemus ja tiedot hankkeesta

Patolakoti Oy on jättänyt vireille 27.11.2015 päivätyin rakennuslupahakemuksen, jota Patolakoti Oy on täydentänyt rakennusvalvontaviraston antamien ohjeiden mukaisesti joulukuussa 2015.



Rakennuslupahakemuksesta ja sen liitteistä ilmenevästi tontilla 28056/18 sijaitseva vuonna 1963 valmistunut 4-kerroksinen vanhainkoti-käytössä oleva Patolakoti muutetaan asuntolakäyttöön. Uusissa tiloissa tarjotaan tuettua asumispalvelua haasteellisessa elämäntilanteessa oleville henkilöille.

Muutoksessa rakennukseen tulee asuntola, jossa on yhteensä 30 huoneistoa. Huoneistot ovat pieniä yksiöitä tai kaksioita. Rakennuslupasuunnitelmien mukaan rakennuksen pohjakerros on kokonaan yhteistilaa ja asunnot sijaitsevat 2-4 kerroksissa. Suuri osa sisäseinistä puretaan. Kantaviin rakenteisiin tulee lisäaukokuksia ja mm. ikkunat uusitaan. Huoneistot ja yhteistilat tehdään esteettömiksi.

Rakennuksen kerrosala on 1 354 k-m². Tehtävät muutokset eivät vaikuta kerrosalaan.

Asuntolan asukkailla ei kokemusperäisesti ole autoja. Pihalla on noin 5 autopaikkaa.

Rakennuksesta ja pihapiiristä tullaan tekemään huoneenvuokrasopimus Medivida Oy:n/ sen tytäryhtiön Sinivida Oy:n kanssa. Medivida Oy on suomalainen sosiaali- ja terveydenhuollon palveluyritys, jonka pääasiakkaita ovat kunnat, kuntayhtymät ja yksityiset sosiaali- ja terveydenhuollon yksiköt. Sinivida Oy:n tarkoituksena on tuottaa palveluja asiakkaille, jotka tarvitsevat tukea ja ohjausta haasteellisissa elämäntilanteissa. Sinivida Oy on Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskuksen puitesopimustoimittaja ja sen tarkoituksena on tuottaa palveluja Siltavoudintien rakennuksessa Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystieteiden tarpeisiin. Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskuksella on tällä hetkellä 500 asiakkaan jono asumispalveluihin.

Kohteessa on tarkoitus tuottaa ns. tuettua asumispalvelua, jossa asiakkaat asuvat itsenäisesti omissa huoneistoissaan, joihin heille tarjotaan tukea ja ohjausta. Samalla järjestetään asukkaiden kuntoutumista tukevaa yhteistoimintaa. Yksikkö tarjoaa päihteetöntä tilapäistä asumispalvelua haasteellisessa elämäntilanteessa oleville. Kun asiakkaiden tuen ja ohjauksen tarve vähenee, on tarkoitus, että asiakkaat muuttavat asumaan itsenäisesti omiin asuntoihin. Kohteen toiminnan luonne on vahvasti kuntoutuksellinen ja palveluohjauksellinen. Perustuen konsernin aiempiin kokemuksiin vastaavasta palveluntuotannosta, yksikön toiminnasta ei hakijan ilmoituksen mukaan tule aiheutumaan haittaa ympäristön muille asukkaille.

Palvelujen suuresta jonoutumisesta ja tarpeesta johtuen asiassa on tarpeen säilyttää palvelujen mahdollisuus profiloitua kulloinkin vallitsevaa suurinta tarvetta vastaaviksi.



07.03.2016

Kaj/2

Suunnitelmien hyväksyminen

Ennen rakennusluvan myöntämistä kohteen rakennuslupasuunnitelmat esitetään normaalin käytännön mukaisesti tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Päätös suunnitelmien hyväksymisestä tullaan tekemään heti sen jälkeen, kun kiinteistölautakunta on päättänyt tontin vuokraamisesta ja kaupunginhallitus on päättänyt hyväksyä tontin vuokraamisen uuteen käyttötarkoitukseen.

Kohteen rakennuspiirustukset tullaan hyväksymään ehdolla, että asiassa allekirjoitetaan sitoumus, jonka ehtojen mukaisesti sekä Patolakoti Oy että rakennuksen ja vuokraoikeuden ostaja Kiinteistö Oy Helsingin Siltavoudintie 14A (Y-tunnus 2730714-1) sitoutuvat allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen uusin ehdoin ja uudella vuokralla kolmen kuukauden kuluessa kiinteistölautakunnan ja kaupunginhallituksen päätöksistä vuokrata tontti/hyväksyä tontin vuokraaminen uuteen käyttötarkoitukseen. Sitoumus uusien vuokrausehtojen noudattamisesta otetaan sekä nykyiseltä että tulevalta vuokralaiselta.

Vuokran suuruus ja vuokra-aika

Tontin vuokra voidaan määrittellä 25 euroa/k-m² pääoma-arvon mukaan, mikä vastaa nykyarvoa 477 euroa/k-m² (ind.19,06). Vuokrattavalla tontilla sijaitsevasta vanhasta rakennuksesta johtuen nyt esitettävä vuokrahinta on uudiskohteen vuokrahintaa alhaisempi. Rakennuspiirustuksista ilmenevästi rakennuksen pohjakerrokseen eli neljäsosaan rakennuksen pinta-alasta sijoitetaan pelkästään yhteistiloja, mikä on huomioitu vuokrauserustehintaa alentavana seikkana. Vuokrauserustehintaa määritettäessä on lisäksi huomioitu toiminnan luonne.

Uuteen käyttötarkoitukseen vuokrattavan tontin 28056/18 vuokra-aikaa esitetään samalla pidennettäväksi siten, että vuokra-aika päättyy ajankohdan 31.12.2025 sijasta ajankohtana 31.12.2045.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa maanvuokraa rakennusoikeuden käyttöä vastaavaksi noudattaen kaupungin tavanomaisia vuokranmäärittelyperiaatteita, mikäli vuokralainen rakentamalla ottaa käyttöönsä tontilla rakennusoikeutta enemmän kuin tontille nyt toteutettavan 1 354 k-m².

Vuokranantajalla on lisäksi oikeus tarkistaa maanvuokraa vuokra-alueen tai sillä olevan rakennuksen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.



07.03.2016

Kaj/2

Mikäli tontille toteutetaan liike-, toimisto- tai vastaava tiloja, niiden osalta peritään asuintilan maanvuokraa vastaavaa vuokraa.

Uuden maanvuokran ja vuokrasopimusmääräysten esitetään astuvan voimaan 1.4.2016 alkaen.

Tontin maanvuokra

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:

| K-m ² | e/k-m ² (ind. 100) | e/k-m ² (ind. 1906) | Perusvuosi- vuokra e (ind. 100) | Alkuvuosi- vuokra e (ind. 1906) |
|------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 1 354 | 25 | 477 | 1 354 | 25 807 |

Kuukausivuokraksi tulee 2151 euroa.

$((1354 \times 25 \times 4 \%) \times 19,06): 12$

Muut sopimusehdot

Tontin 28056/18 vuokrauksessa esitetään noudatettavaksi kiinteistölaulukunnan vahvistamien vakioehtojen lisäksi saneerauskohteiden vuokraamisessa vakiintuneen käytännön mukaisesti noudatettuja lisäehtoja sekä tontikohtaisia erityisehtoja.

Rekisteritietoja nykyisestä ja tulevasta vuokralaisesta

Patolakoti Oy (Y-tunnus 0120935-9) on merkitty kaupparekisteriin 28.9.1962.

Kiinteistö Oy Helsingin Siltavoudintie 14 A (Y-tunnus 2730714-1) on merkitty kaupparekisteriin 29.12.2015.

Kiinteistö Oy Helsingin Siltavoudintie 14 A :n esittämästä esisopimuksesta ilmenevien tietojen vuoksi sopimusneuvotteluissa uudet vuokrasopimuksen ehdot on hyväksytetty sekä nykyisellä vuokralaisella että rakennuksen ja vuokraoikeuden luovutuksensaajalla eli tulevalla vuokralaisella.

Käsittely kaupunginhallituksessa

Kaupunginhallitus päätti 24.1.2011 (54 §) kehottaa kiinteistövirastoa tapauksissa, joissa tontin käyttötarkoitus muutetaan toiseksi, siirtymään menettelyyn, jossa kyseisenlaisissa kaavamuutoksissa ja vuokraoikeuden siirroissa tulee tehdä uusi tontinvaraus, joka tuodaan kaupungin-



07.03.2016

Kaj/2

hallituksen käsittelyyn ennen kaavamuutoksen kaupunginvaltuustokäsittelyä.

Nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa hankkeen toteuttamiseksi ei tarvita kaavamuutosta tai poikkeamispäätöstä, koska kyseessä on YS tontti.

Koska tilanne on muutoin samankaltainen, kuin edellä kuvatussa tilanteessa, ja koska tontilla aikaisemmin vanhustenkotina toiminut rakennus muutetaan vapaarahoitteiseksi tukikohteeksi, joka tarjoaa asumispalvelua haasteellisessa elämäntilanteessa (asunnottomuus, päihdeongelmat) oleville henkilöille, saneerattavan kohteen vuokraus uuteen käyttötarkoitukseen tuodaan myös kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Lopuksi

Päätösehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimusehdot 2-14, tontti 28056-18
- 2 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, tontti 28056-18
- 3 Sijaintikartta, Siltavoudintie

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Helsingin Siltavoudintie 14 A
Patolakoti Oy

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



07.03.2016

Kaj/2

Kiinteistölautakunta 11.02.2016 § 53

HEL 2016-001207 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 103/679 498, Siltavoudintie 14A

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Patolakoti Oy:lle (Y-tunnus 0120935-9) Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin 28056 tontin 18 (kiinteistötunnus 91-28-56-18, pinta-ala 1 631 m², osoite Siltavoudintie 14A) uuteen käyttötarkoitukseen asuntolataroitukseen ajaksi 1.4.2016 - 31.12.2045 alla olevin ja liitteestä 1 (sopimusehdot 2-14) ilmenevin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 354 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2016 saakka 25 807 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.4.2016 - 31.12.2016 perittävä vuokra on 19 355 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa tontin maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan tai on toteutettu asuin-, liike- tai niihin verrattavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 1 354 k-m².

Vuokranantajalla on lisäksi oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen tai sillä olevan rakennuksen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

2

Kiinteistölautakunta päättää, että vuokrasopimus on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa siitä päivästä, kun lautakunta ja kaupunginhallitus ovat päättäneet tontin vuokraamisesta uuteen käyttötarkoitukseen, ellei kaupungista johtuvista syistä muuta johdu. Tonttiosaston



07.03.2016

Kaj/2

osastopäällikkö voi painavista syistä vuokralaisen erillisestä hakemuksesta pidentää edellä mainittua kolmen kuukauden määräaikaa.

Vuokralaisen tulee viimeistään uuden maanvuokrasopimuksen allekirjoitustilaisuudessa esittää selvitys siitä, että

- Valtion asuntolaina tai aravalaina erääntyneine lyhennyksineen ja korkoineen on maksettu kokonaan takaisin

- Myös muut mahdolliset rakennukseen ja vuokraoikeuteen kohdistuvat lainat on maksettu

- Merkinnät aravarajoituksista on poistettu kiinteistötietojärjestelmästä tai niiden poistaminen on vireillä.

Samalla kiinteistölautakunta päättää merkitä tontista 21.12.1962 allekirjoitetun vuokrasopimuksen nro 7852 päättyämään 31.3.2016.

Kiinteistölautakunta päättää myös, että vuokraus uuteen käyttötarkoitukseen tehdään sillä ehdolla, että kaupunginhallitus hyväksyy vuokrauksen.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy kiinteistölautakunnan kohdan A mukaisen päätöksen tontin 28056/18 vuokraamisesta, jossa vanhustenkotitarkoitukseen vuokrattu tontti vuokrataan asuntolatarkoitukseen.

(A3128-1)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi