



27.06.2016

Kaj/1

§ 637

V 31.8.2016, Osto-oikeuden lisääminen Helsingin Teollisuuskatu 13 Oy:lle vuokratun tontin vuokrasopimukseen (Vallila, tontti 22697/17)

HEL 2015-013551 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan lisäämään Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 22697 tontista nro 17 (pinta-ala 6 662 m², rakennusoikeus 28 650 k-m², os. Teollisuuskatu 15) laadittavaan uuteen maanvuokrasopimukseen osto-oikeuden seuraavin ehdoin:

1

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti kaupungilta. Osto-oikeus on voimassa viisi vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

2

Kauppahinta on maanpäällisen rakennusoikeuden osalta 24 euroa/k-m² (ind. 100=1951) ja 12 euroa/k-m² maanalaisen rakennusoikeuden osalta. Kauppahinta on kuitenkin maanpäällisen rakennusoikeuden osalta vähintään 459 euroa/k-m².

3

Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava 10973

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Otteet

Ote

Helsingin Teollisuuskatu 13 Oyj

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Helsingin Teollisuuskatu 13 Oy pyytää, että yhtiölle vuokratun toimitilantontin nro 22697/17 vuokrasopimusta jatkettaisiin 30 vuodella, siten että vuokralaisella on oikeus irtisanoa sopimus päättyväksi 10 vuoden välein. Lisäksi vuokralainen pyytää, että sille myönnettäisiin uuteen vuokrasopimukseen osto-oikeus tonttiin.

Uusi vuokrasopimus

Kiinteistölautakunta päätti 16.6.2016 Helsingin Teollisuuskatu 13 Oy:n hakemuksen johdosta vuokrata yhtiölle uudelleen Vallilassa sijaitsevan toimitilarakennusten korttelialueeseen (KTY) kuuluvan tontin 22697/17:lle toimistotarkoituksiin 1.7.2016 - 30.6.2046 väliseksi ajaksi. Tontin nykyinen pääkäyttäjä on Telia-Sonera Finland Oyj.

Tontin pinta-ala on 6 662 m² ja sen rakennusoikeus 28 650 k-m², josta maanalaisen rakennusoikeuden osuus on 3 330 k-m².

Tontin sijaintikartta on liitteenä 1 ja asemakaavakartta liitteenä 2.

Vuokralaisen kanssa neuvotellun uuden vuokrasopimuksen mukainen vuokra perustuu maanpäällisen rakennusoikeuden, yhteensä 24 584 k-m², osalta hintaan 21 e/k-m² (ind.100) ja maanalaisen 8 270 k-m² osalta hintaan 10,5 e/k-m² (ind.100). Maanpäällisen rakennusoikeuden hinta on nykyarvoltaan 401 euroa/k-m² (ind. 1911), ja maanalaisen vastavasti 201 euroa. Hinta vastaa toimistorakennusoikeuden hintaa alueella.

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa sopimus päättyväksi 30.6.2026 tai 30.6.2036 ilmoittamalla siitä 24 kuukautta etukäteen.

Tontin uusi vuosivuokra on lähes kolminkertainen entiseen verrattuna. Päätöksen mukaan tontin vuosivuokrasta peritään ensimmäisen kalenterivuoden ajalta 50 %, toisen kalenterivuoden ajalta 70 % ja kolmannen kalenterivuoden ajalta 85 %, jolloin 1.1.2019 alkaen vuosivuokra perittäisiin täysimääräisenä. Asteittainen vuokrankorotus on perusteltu, koska vuosivuokran nousu on merkittävä nykytilanteeseen verrattuna ja



vanhaan rakennukseen on tehty ja on tulossa merkittäviä investointeja. Myöskään toimistotalon tilatehokkuus ei vastaa nykyisiä vaatimuksia.

Osto-oikeus

Kiinteistölautakunta päätti tontin vuokrasopimuksen uusimisesta päättäessään samalla esittää yhtiön hakemuksen mukaisesti, että vuokralaiselle annettaisiin vuokrasopimuksessa oikeus ostaa tontti. Ehdotettu myyntihinta perustuu tontin alueen toimistorakennusoikeuden käypään hintaan. Kauppahinta on maanpäällisen rakennusoikeuden osalta 24 euroa/k-m² (ind. 100=1951, nykyyhintatasossa noin 460 euroa/k-m²) ja 12 euroa/k-m² maanalaisen rakennusoikeuden osalta. Tällä hetkellä tontin myyntihinta olisi käytetyn rakennusoikeuden mukaan noin 13,5 miljoonaa euroa.

Osto-oikeutta tulee käyttää viiden vuoden kuluessa uuden pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen solmimisesta.

Lopuksi

Osto-oikeuden myöntäminen on perusteltua, kun tontti on kaavallisesti valmiiksi kehitetty ja tontista perittävä hinta vastaa alueen käypää hintatasoa. Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava 10973

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote

Helsingin Teollisuuskatu 13 Oyj

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta



Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 16.06.2016 § 286

HEL 2015-013551 T 10 01 01 02

Teollisuuskatu 15, Telekatu 1, Elimäenkatu 8

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata uudelleen Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 22697 tontin nro 17 (pinta-ala 6 662 m², rakennusoikeus 28 650 k-m², os. Teollisuuskatu 15, kiinteistötunnus 091-022-0697-0017) Helsingin Teollisuuskatu 13 Oy:lle (y-tunnus 0523953-9) toimistotarkoituksiin 1.7.2016 - 30.6.2046 väliseksi ajaksi liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen (Liite 3) mukaisesti sekä seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2018 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 30 155 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100, ja että kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

Vuosivuokra 31.3.2018 saakka on 576 865 euroa.

Vuokrasta peritään 31.12.2016 saakka 50 %.

Vuokrasta peritään 31.12.2017 saakka 70 %.

Vuokrasta peritään 31.12.2018 saakka 85 %.

Vuokrasta peritään 1.1.2019 alkaen 100 %.

2

Vuokra perustuu käytettyyn rakennusoikeuteen sekä maanpäällisen rakennusoikeuden 24 584 k-m² osalta hintaan 21 e/k-m² (ind.100) ja maanalaisen 8 270 k-m² osalta hintaan 10,5 e/k-m² (ind.100).

3



Vuokralaisella on oikeus irtisanoa sopimus päättyväksi 30.6.2026 tai 30.6.2036 ilmoittamalla siitä 24 kuukautta etukäteen.

(T1122-5V)

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan lisäämään osto-oikeus Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 22697 tontille nro 17 (pinta-ala 6 662 m², rakennusoikeus 28 650 k-m², os. Teollisuuskatu 15, kiinteistötunnus 091-022-0697-0017) laadittavaan uuteen maanvuokrasopimukseen seuraavin ehdoin:

1

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti kaupungilta. Osto-oikeus on voimassa viisi vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

2

Kauppahinta on maanpäällisen rakennusoikeuden osalta 24 euroa/k-m² (ind. 100=1951) ja 12 euroa/k-m² maanalaisen rakennusoikeuden osalta. Kauppahinta on kuitenkin maanpäällisen rakennusoikeuden osalta vähintään 459 euroa/k-m².

3

Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

17.12.2015 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi