



29.5.2017

Kaj/3

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 18.05.2017 § 279

HEL 2016-009552 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 49/671 493 ja 49/670 493; Vattuniemenkuja 4 ja Vattuniemenkatu 23

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan tonttipäällikön muuttamaan Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljälle (Y-tunnus 0110460-2) vuokratun Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31125 tontin nro 6 (os. Vattuniemenkuja 4, pinta-ala 5 916 m², kiinteistötunnus 91-31-125-6) vuokrasopimusta (sop. nro 11715, laskutustunnus T1131-1) 1.6.2017 alkaen seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta alkaen kaupunkiympäristön toimialan tonttipäällikön myöhemmin päättämästä ajankohdasta alkaen.

2

Tontti vuokrataan opetustarkoitukseen.

3

Perusvuosivuokra säilyy ennallaan. Uusi perusvuosivuokra määritetään 1.1.2026 alkaen koulukäytön mukaan perustuen käytettyyn rakennusoikeuteen. Tontin vuosivuokra määrätään toteutettavan koulurakennuksen osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 15,00 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Vuokrausperusteen käypä taso varmistetaan ulkopuolisen asiantuntijan arviolla.

4

Muutoin noudatetaan liitteessä nro 1 olevan maanvuokrasopimuksen ehtoja ja kaupunkiympäristön toimialan tonttipäällikön päättämiä lisäehtoja.

5



Tämä päätös raukeaa, ellei edellä mainittua vuokrasopimuksen muuttamista koskevaa päätöstä tehdä 31.12.2017 mennessä tai kaupunki muutoin luopuu tontille suunnitellusta kouluhankkeesta.

(T1131-1)

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan myymään Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljälle (Y-tunnus 0110460-2) Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31125 tontin nro 6 (os. Vattuniemenkuja 4, pinta-ala 5 916 m², kiinteistötunnus 91-31-125-6) seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuokralaisella on oikeus ostaa kaupungilta sille vuokrattu tontti aikaisintaan neljä vuotta sen jälkeen, kun rakennus on muutettu opetuskäyttöön ja koulutoiminta aloitettu. Osto-oikeuden käyttämisen edellytyksenä tällöin on, että osapuolet yhdessä sekä ulkopuolisen asiantuntija on todennut rakennuksen kaikkine tiloineen koulutoimintaan soveltuvaksi ja huoneenvuokrasopimuksen mukaiseksi (mm. terveellisyys ja turvallisuus). Edelleen osto-oikeuden käyttämisen edellytyksenä on, että ostaja on huolehtinut kaupunkia kohtaan myös muista koulun toteuttamista koskevista velvoitteistaan ja maanvuokrasopimuksen mukaisista velvoitteistaan. Tontin ostamisella ei saa olla kaupungilta perittävää huoneenvuokraa korottavaa vaikutusta eikä muutakaan vaikutusta kaupungin kustannuksiin.

2

Kauppahinta on 23 euroa/k-m² (ind. 100=1951, nykyhintatasossa noin 442 euroa/k-m²) ja se kerrotaan kaupantekohetkellä voimassa olevalla elinkustannusindeksin pisteluvulla sekä asemakaavan mukaisella tai toteutetulla rakennusoikeudella. Kauppahinta on kuitenkin vähintään 442 euroa/k-m². Myyntiperusteen käypä taso varmistetaan ulkopuolisen asiantuntijan arviolla.

3

Osto-oikeutta käytettäessä kauppakirjaan otetaan seuraava lisäkauppahintaa koskeva ehto:

Myyjällä on oikeus saada tontin ostajalta lisäkauppahintaa, mikäli tontin markkina-arvo kaavamutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan viranomaispäätöksen johdosta nousee siitä, mitä tontin kauppahinnasta on tässä kauppakirjassa sovittu. Markkina-arvon nousu voi johtua tontin



rakennusoikeuden lisäyksestä tai tontin käyttötarkoituksessa tapahtuvista tai muista vastaavista muutoksista.

Lisäkauppahinta on tämän kauppakirjan mukaisen kappahinnan ja uuden markkina-arvon erotuksen määrä. Uusi markkina-arvo määritetään lisäkauppahinnan maksuhetken mukaan.

Tämä ehto on voimassa 10 vuotta siitä, kun kaupungin koulutoiminta tontilla on päättynyt. Mikäli ostaja tai myöhempi luovutuksensaaja on hakenut edellä tarkoitettua kaavamuutosta, poikkeamispäätöstä tai muuta vastaavaa viranomaispäätöstä ennen mainittua määräpäivää, sovelletaan tätä lisäkauppahintaehtoaa, vaikka kaavamuutos, poikkeamispäätös tai vastaava viranomaispäätös tulee voimaan määräpäivän jälkeen. Mikäli edellä kaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan viranomaispäätöksen on kuitenkin laittanut vireille kaupunki tai muu ostajasta riippumaton taho, tätä lisäkauppahintaehtoaa sovelletaan vain, mikäli ostaja ryhtyy ennen mainittua määräpäivää toimenpiteisiin tontin käyttötarkoituksen muuttamiseksi ja/tai lisärakentamiseksi hakemalla tätä varten rakennuslupaa tai ryhtyy muihin vastaaviin toimenpiteisiin.

Ostaja maksaa ensiksi mainitussa tapauksessa lisäkauppahinnan kolmen (3) kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan viranomaispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta ja jälkimmäisessä tapauksessa kolmen (3) kuukauden kuluessa rakennusluvan tai vastaavan lainvoimaiseksi tulosta.

Ostaja antaa myyjälle edellä sanotun lisäkauppahinnan suorittamisen vakuudeksi 400 000 euron suuruisen kiinnityksen tonttiin, joka on voimassa 30 vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta (10 prosenttia allekirjoitetusta kauppahinnasta).

Selvyyden vuoksi todetaan, että ostajalla tarkoitetaan tässä ehdossa myös tontin mahdollista tulevaa luovutuksensaajaa. Ostaja on siten velvollinen huolehtimaan siitä, että mahdollinen uusi luovutuksensaaja on tietoinen tästä lisäkauppahintaehdosta.

4

Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita kiinteistökaupan ehtoja sekä toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

5

Tämä päätös raukeaa, ellei edellä mainittua vuokrasopimuksen muuttamista koskevaa päätöstä tehdä 31.12.2017 mennessä tai kaupunki muutoin luopuu tontille suunnitellusta kouluhankkeesta.



29.5.2017

Kaj/3

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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