



20.01.2016

Kaj/14

§ 14

Nya arrendegrunder för tomter utarrenderade till vissa privata skolor och förlängning av arrendeavtalen (tomterna 18625/3, 28221/3, 29135/1, 42052/4 och 43125/2)

HEL 2015-009201 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag be-
myndiga fastighetsnämnden att till 31.12.2065 förlänga arrendeavtalen
för de nedannämnda tomterna utarrenderade av nämnden för tiden
1.1.2016–31.12.2045 på motsvarande arrendevillkor enligt följande:

1

Tomten 3 i kvarteret 18625 i 18 stadsdelen (Dal) utarrenderas till Un-
derstödsföreningen för Rudolf Steiner Skolan i Helsingfors r.f. för un-
dervisningsverksamhet utgående från att årsarrendet bestäms så att
poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951
= 100" motsvaras av priset 17 euro per byggd kvadratmeter våningsy-
ta.

2

Tomten 3 i kvarteret 28221 i 28 stadsdelen (Åggelby) utarrenderas till
Viipurin Reaalikoulu Oy (FO-nummer 0202581-8) för undervisnings-
verksamhet utgående från att årsarrendet bestäms så att poängtalet
100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" mot-
svaras av priset 13 euro per byggd kvadratmeter våningsyta.

3

Tomten 1 i kvarteret 29135 i 29 stadsdelen (Haga) utarrenderas till Po-
hjois-Haagan Yhteiskoulu Oy (FO-nummer 0121133-6) för undervis-
ningsverksamhet utgående från att årsarrendet bestäms så att poäng-
talet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100"
motsvaras av priset 14 euro per byggd kvadratmeter våningsyta.

4

Tomten 4 i kvarteret 42052 i 42 stadsdelen (Brändö) utarrenderas till
Kulosaaren yhteiskoulu Oy (FO-nummer 0213552-3) för undervisnings-
verksamhet utgående från att årsarrendet bestäms så att poängtalet
100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" mot-
svaras av priset 19 euro per byggd kvadratmeter våningsyta.



20.01.2016

Kaj/14

5

Tomten 2 i kvarteret 43125 i 43 stadsdelen (Hertonäs) utarrenderas till Herttoniemen yhteiskoulun kiinteistöosakeyhtiö (FO-nummer 0234593-4) för undervisningsverksamhet utgående från att årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 15 euro per byggd kvadratmeter våningsyta.

Av årsarrendena fastställda enligt punkterna 1–5 tas arrende ut till 50 % år 2016, till 60 % år 2017, till 70 % år 2018, till 80 % år 2019 och till 90 % år 2020. Från och med det sjätte avtalsåret tas arrendet ut till 100 %.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Vuokralaisten kirje
- 2 Vuokralaisten muutosesitys kiinteistölautakunnalle liitteineen
- 3 Vuokrasopimusluonnos tontti 18625/3
- 4 Vuokrasopimusluonnos tontti 28221/3
- 5 Vuokrasopimusluonnos tontti 29135/1
- 6 Vuokrasopimusluonnos tontti 42052/4
- 7 Vuokrasopimusluonnos tontti 43125/2

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Viipurin Reaalikoulu Oy

Pohjois-Haagam Yhteiskoulu Oy

Kulosaaren yhteiskoulu Oy

Herttoniemen yhteiskoulun kiinteistöosakeyhtiö Oy

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, valtuusto
Bilaga 4

Kunnallisvalitus, valtuusto
Bilaga 5

Kunnallisvalitus, valtuusto
Bilaga 6

Kunnallisvalitus, valtuusto
Bilaga 7

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.



20.01.2016

Kaj/14

Sammandrag

Helsingfors stad har på 1950- och 1960-talen utarrenderat tomter för allmänna byggnader genom långfristiga arrendeavtal till flera privata skolor för skolverksamhet i enlighet med detaljplanen för tomten. De nuvarande arrendeavtalen för fem av tomterna löper ut 31.12.2015.

Skolhusen på tomterna är arrendetagarnas privata egendom, och i regel är arrendeavtalen eller byggnaderna i ett särskilt fastighetsbolags eller en garantiförenings besittning som bildats för ändamålet.

Fastighetsnämnden beslutade 1.10.2015 (421 §) inom ramen för sina befogenheter på nytt utarrendera tomterna till arrendetagarna för 30 års tid, dvs. 1.1.2016–31.12.2045, i enlighet med arrendegrunderna i beslutsförslaget. Avsikten är att de nya arrendeavtalen undertecknas innan giltighetstiden för de nuvarande arrendeavtalen och inteckningarna löper ut, dvs. före årsskiftet.

Enligt förslaget ska de nya arrendeavtalen ingås för 50 års tid, dvs. till 31.12.2065, i enlighet med det man kommit överens om i underhandlingarna för att förlänga arrendeavtalen.

Med anledning av övergången till att ta ut gängse arrende och tillämpa ett bidragssystem föreslås en lindring i arrendena i arrendeavtalen under en övergångsperiod.

Med tanke på övergången till gängse arrenden har ett anslag för ändamålet reserverats i 2016 års budget.

Föredragandens motiveringar

Nuvarande arrendeavtal

Helsingfors stad har på 1950- och 1960-talen utarrenderat tomter för allmänna byggnader genom långfristiga arrendeavtal till flera privata skolor för skolverksamhet i enlighet med detaljplanen för tomten. De nuvarande arrendeavtalen för fem av tomterna löper ut 31.12.2015.

Skolhusen på tomterna är arrendetagarnas privata egendom, och i regel är arrendeavtalen eller byggnaderna i ett särskilt fastighetsbolags eller en garantiförenings besittning som bildats för ändamålet.

Enligt villkoren i skolornas arrendeavtal har arrendetagarna prioritet att på nytt arrendera tomten för skoländamål, och något tomtarrende tas inte ut så länge som tomterna är i skolbruk.

Övergång till att ta ut gängse arrende och tillämpa ett separat bidragssystem



20.01.2016

Kaj/14

Stadsstyrelsen beslutade 9.4.1996 att staden övergår till att ta ut gängse arrende och hyra och tillämpa ett separat bidragssystem inom utarrenderingar och uthyrningar.

Stadsstyrelsen beslutade dessutom 17.2.1997 uppmana förvaltningar med uppgift att trygga förutsättningarna för verksamheten i fråga att i sina ekonomiplaner i samarbete med stadskansliet beakta beviljande av understöd till de arrendetagare av stadens arrendetomter vilkas verksamhet efter prövning anses behöva understöd, men vilkas verksamhet inte längre får understöd i form av arrendenedsättningar när arrendeavtalen förnyas.

Nya arrendeavtal

Fastighetsnämnden beslutade 1.10.2015 (421 §) inom ramen för sina befogenheter på nytt utarrendera skoltomterna i fråga till arrendetagarna genom 30 års arrendeavtal. Avsikten är att de nya avtalen undertecknas innan giltighetstiden för de nuvarande arrendeavtalen och in-teckningarna löper ut, dvs. före årsskiftet.

Tomtarrendena fastställdes enligt följande:

Tomt	m ² vy	e/m ² vy (in- dex 100)	e/m ² vy (in- dex 1902)	grundårsar- rende (index 100)	begynnelse- årsarrende (index 1902)
18625/3	7 707	17	323	6 551	124 600
28221/3	6 557	13	247	4 262	81 063
29135/1	5 462	14	266	3 823	72 713
42052/4	6 466	19	361	6 143	116 840
43125/2	5 205	15	285	3 904	74 254

$(7\,707 \times 17 \times 5\%) \times 19,02$

$(6\,557 \times 13 \times 5\%) \times 19,02$

$(5\,462 \times 14 \times 5\%) \times 19,02$

$(6\,466 \times 19 \times 5\%) \times 19,02$

$(5\,205 \times 15 \times 5\%) \times 19,02$

Enligt de nuvarande arrendegrunderna för tomterna ska arrende inte tas ut under den tid då tomten är i skolbruk. Eftersom man vid förnyande av arrendeavtalen för tomterna ska övergå till att ta ut gängse arrende och tillämpa ett separat bidragssystem har tomtarrendena nu fastställts så att de följer samma rimliga gängse nivå som arrendena för tomter för allmänna byggnader.



Fastighetsnämnden beslutade redan på nytt utarrendera tomterna för 30 års tid eftersom det var bråttom att få de nya arrendeavtalen under-tecknade innan giltighetstiden för de nuvarande säkerhetsinteckningar-na löper ut, dvs. före årsskiftet. I förhandlingarna för förnyande av ar-rendeavtalen framförde skolornas representanter dock att det är ända-målsenligt att utarrendera tomterna för 50 års tid i syfte att trygga verk-samhetsförutsättningarna för skolorna och jämka arrendekostnaderna på lång sikt.

Förslag till arrendegrunder

Arrendena har i enlighet med fastighetsnämndens beslut och förslag fastställts på basis av stadsfullmäktiges (12.2.1997) och stadsstyrel-sens (9.4.1996 och 17.2.1997) beslut. Enligt besluten övergår man vid förnyande av arrendeavtal till att ta ut gängse arrende och tillämpa ett separat bidragssystem. De arrendetagare vilkas verksamhet efter pröv-ning anses behöva understöd får inte längre permanenta arrendened-sättningar utan staden beviljar understöd för verksamheten. Härigenom ska de angelägenheter som hänför sig till tryggandet av skolverksam-heten beaktas i samband med stadsstyrelsens beslut om understöd som bereds av utbildningsverket.

Nämnden har vid förnyandet av arrendeavtalen ovan fastställt arrende-na utgående från det vid tidpunkten för förnyandet rimliga gängse vär-det på byggrätten i området för skoltomten med beaktande av det gam-la arrendeavtalet. Man strävar efter en resonlig prissättning vid faststäl-landet av arrendena.

Kvadratmeterpriserna för tomter för allmänna byggnader (YO), såsom skoltomter, motsvarar enligt de allmänt godkända bedömningsprinci-perna cirka hälften av det genomsnittliga gängse kvadratmeterpriset för bostadstomter i samma område.

Fastighetsnämndens tomtavdelning har under de senaste åren inhäm-tat utlåtanden hos utomstående sakkunniga om de gängse priserna för byggrätter på bostadstomter vid förnyande av arrendeavtal för bostads-tomter. Å-priserna har utnyttjats också i samband med att de aktuella arrendena för skoltomter fastställts. I fastighetsnämndens beslut och förslag har man dock kommit fram till att ange lägre å-priser (247–361 m² vy) än enligt kriteriet ovan.

Vid fastställandet av arrendena har man exceptionellt tillämpat den byggda våningsytan på tomten som den sammanlagda våningsytan på tomten, vilket avviker från huvudregeln att tillämpa den totala våningsy-ta som anges i detaljplanen. Det är motiverat att följa det förstnämnda sättet i fall där den byggda våningsytan är klart mindre än den som tillåts i detaljplanen och det inte har varit behövligt att tillbygga enligt



20.01.2016

Kaj/14

detaljplanen eller det blir orimligt dyrt att utnyttja den resterande byggrätten med beaktande av tomtförhållandena.

Med anledning av övergången till att ta ut gängse arrende och tillämpa ett bidragssystem föreslår man en lindring i arrendena under en övergångsperiod i syfte att övergången från befrielsen från att betala arrende till nya, i och för sig låga, gängse arrenden inte blir orimligt brysk. Enligt förslaget tas därför bara hälften av det nya arrendet ut första året och arrendet höjs årligen med tio procentenheter så att det nya arrendet först om fem år träder i kraft till det fulla beloppet.

Beslutsförslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning. Förslaget avviker från skolornas eget förslag enligt vilket befrielsen från att betala arrende ska förlängas eller åtminstone klart lägre arrendegrunder än enligt förslaget tillämpas. Fastighetsnämndens beslut och förslag är dock ett resultat av underhandlingar med skolfastigheterna och då har bl.a. ändringens betydelse i förhållande till nuvarande praxis beaktats genom att de nya arrendena i faser träder i kraft och arrendet stegvis höjs till den slutliga nivån.

Ändringen har beaktats i 2016 års budget genom att ett anslag reserverats för tomtarrendena enligt de nya avtalen.

Skolornas skrivelser till staden finns som bilagorna 1 och 2, och utkastet till arrendeavtal som bilagorna 3–7.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Vuokralaisten kirje
- 2 Vuokralaisten muutosesitys kiinteistölautakunnalle liitteineen
- 3 Vuokrasopimusluonnos tontti 18625/3
- 4 Vuokrasopimusluonnos tontti 28221/3
- 5 Vuokrasopimusluonnos tontti 29135/1
- 6 Vuokrasopimusluonnos tontti 42052/4
- 7 Vuokrasopimusluonnos tontti 43125/2

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Bilagor till utdrag

Postadress
PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6
Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



20.01.2016

Kaj/14

Viipurin Reaalikoulu Oy	Kunnallisvalitus, valtuusto Bilaga 4
Pohjois-Haagam Yhteiskoulu Oy	Kunnallisvalitus, valtuusto Bilaga 5
Kulosaaren yhteiskoulu Oy	Kunnallisvalitus, valtuusto Bilaga 6
Herttoniemen yhteiskoulun kiinteistösaakeyhtiö Oy	Kunnallisvalitus, valtuusto Bilaga 7

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 07.12.2015 § 1173

HEL 2015-009201 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kiinteistölautakunnan jatkamaan jäljempänä mainittujen lautakunnan ajaksi 1.1.2016 - 31.12.2045 vuokraamien tonttien maanvuokrasopimuksia 31.12.2065 saakka vastaavin alla esitetyin vuokrauserustein:

1

Helsingin kaupungin 18. kaupunginosan (Laakso) korttelin nro 18625 tontti nro 3 opetustoimintaa varten Helsingin Rudolf Steiner-koulun kannatusyhdistys - Understödsföreningen för Rudolf Steiner Skolan i Helsingfors r.y.:lle siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 17 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliömetriä kohden.

2

Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28221 tontti nro 3 opetustoimintaa varten Viipurin Reaalikoulu Oy:lle (Y-tunnus 0202581-8) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua



20.01.2016

Kaj/14

100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 13 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliömetriä kohden.

3

Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin nro 29135 tontti nro 1 opetustoimintaa varten Pohjois-Haagan yhteiskoulu Oy:lle (Y-tunnus 0121133-6) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 14 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliömetriä kohden.

4

Helsingin kaupungin 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin nro 42052 tontti nro 4 opetustoimintaa varten Kulosaaren yhteiskoulu Oy:lle (Y-tunnus 0213552-3) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 19 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliömetriä kohden.

5

Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43125 tontti nro 2 opetustoimintaa varten Herttoniemen yhteiskoulun kiinteistöosakeyhtiölle (Y-tunnus 0234593-4) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 15 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliömetriä kohden.

Edellä mainituin tavoin kohdissa 1 - 5 määräytyvistä maanvuokrasta peritään vuodelta 2016 50 %, vuodelta 2017 60 %, vuodelta 2018 70 %, vuodelta 2019 80 % ja vuodelta 2020 90 %, jonka jälkeen kuudennesta vuodesta alkaen peritään täyttä vuokraa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 26.11.2015 § 547

HEL 2015-009201 T 10 01 01 02



Kiinteistökartta 73/675 494, 101/679 495, 101/679 494, 77/674 500 ja 91/676 501; Lehtikuusentie 6, Kuusikkotie 3, Pietari Hannikaisen tie 6, Ståhlberginkuja 1, Kettutie 6

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan jatkamaan jäljempänä mainittujen lautakunnan 31.12.2045 saakka vuokraamien tonttien maanvuokrasopimuksia 31.12.2065 saakka vastaavin alla esitetyin vuokrauserustein:

1

Helsingin kaupungin 18. kaupunginosan (Laakso) korttelin nro 18625 tontti nro 3 opetustoimintaa varten Helsingin Rudolf Steiner-koulun kannatusyhdistys - Understödsföreningen för Rudolf Steiner Skolan i Helsingfors r.y.:lle (Y-tunnus 0202073-4) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 17 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliometriä kohden.

2

Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28221 tontti nro 3 opetustoimintaa varten Viipurin Reaalikoulu Oy:lle (Y-tunnus 0202581-8) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 13 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliometriä kohden.

3

Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin nro 29135 tontti nro 1 opetustoimintaa varten Pohjois-Haagan yhteiskoulu Oy:lle (Y-tunnus 0121133-6) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 14 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliometriä kohden.

4

Helsingin kaupungin 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin nro 42052 tontti nro 4 opetustoimintaa varten Kulosaaren yhteiskoulu Oy:lle (Y-tunnus 0213552-3) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 19 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliometriä kohden.



20.01.2016

Kaj/14

5

Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43125 tontti nro 2 opetustoimintaa varten Herttoniemen yhteiskoulun kiinteistöosakeyhtiölle (Y-tunnus 0234593-4) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 15 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliometriä kohden.

Edellä mainituin tavoin kohdissa 1 - 5 määräytyvistä maanvuokrasta peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 60 %, kolmannelta 70 %, neljänneltä 80 % ja viidenneltä 90 %, jonka jälkeen kuudennesta vuodesta alkaen peritään täyttä vuokraa.

B

Kiinteistölautakunta päätti lisätä 1.10.2015 (421 §) päättämiinsä em. tonttien vuokrasopimuksiin ehdon, että niiden maanvuokrasta peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 60 %, kolmannelta 70 %, neljänneltä 80 % ja viidenneltä 90 %, jonka jälkeen kuudennesta vuodesta alkaen peritään täyttä vuokraa.

(L2118-7, L2128-24, L2129-124, L2142-3, L2143-11)

Käsittely

26.11.2015 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Jasmin Hamid (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

12.11.2015 Pöydälle

01.10.2015 Ehdotuksen mukaan

17.09.2015 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi