



26.08.2015

Kaj/14

§ 192

Keski-Vuosaaren asuntontin ja autopaikkatontin vuokrauserusteet ja vuokrasopimuksen osto-oikeutta tarkoittava ehto (Vuosaari, tontit 54052/6 ja 54054/4)

HEL 2015-004972 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti:

A

oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin nro 54052 erityisasumisen tontin nro 6 (asemakaavamerkintä AKS) tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 54052/6 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 27 euron asuinkerrosneliömetrihintaa sääntelemättömien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten, asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike- ja julkisten tilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 14 euron kerrosneliömetrihintaa.

Tontin rahoitus- ja hallintamuodon muututtua esimerkiksi varauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta kyseisen tontin osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena seuraavia uusia rahoitus- ja hallintamutoja sekä pistelukua 100 vastaavia hintoja:

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen ja välimuodon asuntojen (kuten Hitas, asumisoikeus) osalta 24 euroa sekä vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 28 euroa.

Asuntotonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille



rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkotukea.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin nro 54054 autopaikoitustontin nro 4 (asemakaavamerkintä LPA) tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 54054/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 1 euron neliömetrihintaa.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia autopaikoitusalueen vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

oikeuttaa kiinteistölautakunnan sisällyttämään tontin 54052/6 vuokrasopimukseen kaupunginhallituksen periaatepäätöksen (1.3.2010, 251 §) mukainen seuraava osto-optio ja siihen liittyvät ehdot:

1

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi (5) vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-optiotaan aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus/rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön.

2



26.08.2015

Kaj/14

Tonttia myytäessä on sopimusehdoin varmistettava, että sille rakennetut asunnot pidetään vuokra-asuntokäytössä vähintään kymmenen vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

3

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 30 euroa/k-m² vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta ja 15 euroa/k-m² liike- ja julkisten tilojen osalta.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjattujen edellä mainittujen yksikköhintojen mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuihin yksikköhintoihin perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainitut yksikköhinnat luvulla 19,08 (4/2015, ind. 1908).

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten, asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

4

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalamäärä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokran määrittämisen perusteena käytetyn kerrosalamäärän tai mainittu kerrosalamäärä muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

Käsittely

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Yrjö Hakanen ehdottanut, että valtuusto hyväksyy esityksen niin muutettuna, että siitä jätetään pois kohta C, joka sisältää osto-option.

Puheenjohtaja totesi, ettei valtuutettu Yrjö Hakasen vastaehdotusta ollut kannatettu, joten se raukesi.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028



26.08.2015

Kaj/14

timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavan nro 11953 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 29.8.2012 Keski-Vuosaaren Mustalahdentien alueen asemakaavan muutoksen nro 11953, ja se tuli lainvoimaiseksi 12.10.2012.

Kaavaan merkitylle erityisasumisen tontille 54052/6 (AKS) tullaan rakentamaan vanhuksille tarkoitettuja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Tonttia on tarjottu varauksensaajalle ostettavaksi suoraan. Tontti saatetaan kuitenkin ensin vuokrata pitkäaikaisesti, joten sille tulee myös vahvistaa vuokrausperusteet. Samalla tulisi sisällyttää tontin vuokrasopimukseen kaupunginhallituksen periaatepäätöksen (1.3.2010, 251 §) mukaiset tontin osto-optiota koskevat ehdot.

Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan tontin 54052/6 laskennallinen asuintilojen k-m²-hintaa on tasossa 4/2015 (ind. 1908) noin 515 euroa/k-m² sekä liike- ja julkisten tilojen k-m²-hintaa noin 267 euroa/k-m². Tällöin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 2,06 euroa/as-m²/kk.

Tontin 54052/6 osto-option mukaisen myyntihinnan esitetään määräytyvän asuintilojen osalta hintatasossa 4/2015 (ind.1908) noin 572 euron/k-m² ja vastaavasti liike- ja julkisten tilojen osalta noin 286 euron/k-m² mukaan.

Kaava-alueelle sijoittuu lisäksi kaupungin omistuksessa oleva maantasoinen autopaikkatontti 54054/4 (LPA), jolle tulee myös vahvistaa vuokrausperusteet.

Mainitut tontit esitetään vuokrattaviksi 31.12.2080 saakka.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

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



26.08.2015

Kaj/14

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Vuosaaren asuntontin (AKS) 54052/6 Graniittiholvi Oy:lle 31.12.2016 saakka senioreille suunnattujen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Tontille 54054/4 (LPA) ei ole tehty varauspäätöstä.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 29.8.2012 hyväksymän ja 12.10.2012 lainvoimaiseksi tulleen Keski-Vuosaaren asemakaavan muutoksen nro 11953 mukaan tontti 54052/6 kuuluu ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten tarkoitettujen asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AKS) ja tontti 54146/4 (nykyinen tontti 54054/4) autopaikkojen korttelialueeseen (LPA).

Erityisasumisen tontin 54052/6 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 100 + 250 k-m², jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan ja toinen luku asumista palveleville liike- tai julkisille tiloille varattavan kerrosalan. Suurin sallittu kerrosluku tontilla on VI.

Tontin 54052/6 pinta-ala on 1 279 m² ja osoite Mustalahdentie 1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 30.5.2015.

Tontin 54054/4 pinta-ala on 381 m² ja osoite Mustalahdentie 7. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 26.5.2015.

Tonttien sijaintikartta on liitteenä 1 ja ote asemakaavakartasta liitteenä 2.

Maaperätiedot

Kaupungilla käytettävissä olevien tietojen mukaan tontilla 54052/6 ei ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Tontilla 54054/4 on tehty pilaantuneen maaperän kunnostus. Ympäristökeskuksen kunnostuksesta 16.12.2014 antaman kirjeen mukaan puhdistus on tehty hyväksyttävällä tavalla. Alueelle jääneiden pilaantuneiden maiden vuoksi vuokranantajalla on kuitenkin viiden vuoden ajan vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien velvollisuus korvata mahdollisesta maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset siten kuin vuokranantajan ja vuokralaisen kesken tarkemmin sovitaan.

Ehdotetut vuokrausperusteet

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



Asuntotontin vuokra

Vuokrausperusteiden määrittelyssä on huomioitu samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan tontin (AKS) 54052/6 vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 27 euron suuruista asuinkerrosneliömetrihintaa. Tällöin asuntotontin laskennallinen k-m²-hintaa hintatasossa 4/2015 (ind. 1908) on noin 515 euroa/k-m². Tontin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,06 e/kk/m².

Tontille 54052/6 toteutettavien liike- ja julkisten tilojen osalta esitetään, että vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 14 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Hintatasossa 4/2015 (ind. 1908) laskettu kerrosneliömetrihintaa on 267 euroa/k-m².

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten, asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

LPA-tontin vuokra

Maantasaisen autopaikkatontin (LPA) 54054/4 vuosivuokran ehdotetaan perustuvan vakiintuneen käytännön mukaisesti virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan 1 euron suuruiseen tonttinelioömetrihintaan.

Mainittu vuokra vastaa velvoiteautopaikkojen maantasoisilta autopaikkatonteilta (LPA) vakiintuneesti perittyä vuokraa.

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi ehdotetaan kaikkien edellä mainittujen tonttien osalta noin 65 vuotta, eli 31.12.2080 päättyvää vuokratuottoa.

Osto-optio

Kaupunginhallitus päätti 1.3.2010 (251 §), että vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon osoitetut tontit luovutetaan vuokraamalla ne siten, että vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus.

Päätöksen perusteella vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa varten luovutettavan tontin 54052/6 osalta esitetään vuokralaiselle oikeutta ostaa tontti sisällyttämällä osto-optiota koskeva ehto vuokrasopimukseen.



26.08.2015

Kaj/14

Osto-option ehdot määräytyisivät mainitun päätöksen mukaisesti. Siten vuokralainen voisi käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön. Osto-oikeus olisi voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Lisäksi tontilla olevat rakennukset tulisi pitää vuokra-asuntokäytössä vähintään kymmenen vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan kauppahinnan perustana oleva rakennusoikeuden pääoma-arvo on maanvuokran perusteena oleva elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaava rakennusoikeuden yksikköhinta kerrottuna 1,1:llä sekä korjattuna kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla.

Tällä perusteella määräytyvä yksikköhinta olisi tontin 54052/6 osalta 30 euroa/k-m² (27 x 1,1) asuntokerrosalan osalta. Nykyarvoltaan (4/2015, ind.1908) tämä vastaa noin 572 euron kerrosneliömetrihintaa. Liike- ja julkisten tilojen osalta yksikköhinta olisi 15 euroa/k-m² (14 x 1,1), joka vastaa nykyarvoltaan noin 286 euron kerrosneliömetrihintaa.

Kaupungilla olisi esityksen mukaan kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä asuntoalan osalta vähintään 30 euron yksikköhintaan ja liike- ja julkisten tilojen osalta 15 euron yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla mainittu yksikköhinta vähintään luvulla 19,08 (4/2015, ind. 1908).

Lisäksi kaupungilla olisi oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalamäärä lainvoimaisessa rakennusluvassa, poikkeamispäätöksessä tai muutoin ylittää pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokran määrittämisen perusteena käytetyn kerrosalamäärän.

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan yksimielisen esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Sijaintikartta



26.08.2015

Kaj/14

2 Ote asemakaavan nro 11953 kaavakartasta

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 10.08.2015 § 700

HEL 2015-004972 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin nro 54052 erityisasumisen tontin nro 6 (asemakaavamerkintä AKS) tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 54052/6 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 27 euron asuinkerrosneliömetrihintaa sääntelemättömien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten, asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike- ja julkisten tilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 14 euron kerrosneliömetrihintaa.

Tontin rahoitus- ja hallintamuodon muututtua esimerkiksi varauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta kyseisen tontin osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena seuraavia uusia rahoitus- ja hallintamuotoja sekä pistelukua 100 vastaavia hintoja:

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen ja välimuodon asuntojen (kuten Hitas, asumisoikeus) osalta 24 euroa sekä vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 28 euroa.



26.08.2015

Kaj/14

Asuntotonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkotukea.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin nro 54054 autopaikoitustontin nro 4 (asemakaavamerkintä LPA) tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 54054/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 1 euron neliömetrihintaa.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia autopaikoitusalueen vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan sisällyttämään tontin 54052/6 vuokrasopimukseen kaupunginhallituksen periaatepäätöksen (1.3.2010, 251 §) mukainen seuraava osto-optio ja siihen liittyvät ehdot:

1

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi (5) vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-optiotaan aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus/rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön.



26.08.2015

Kaj/14

2

Tonttia myytäessä on sopimusehdoin varmistettava, että sille rakennetut asunnot pidetään vuokra-asuntokäytössä vähintään kymmenen vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

3

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 30 euroa/k-m² vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta ja 15 euroa/k-m² liike- ja julkisten tilojen osalta.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjattujen edellä mainittujen yksikköhintojen mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuihin yksikköhintoihin perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainitut yksikköhinnat luvulla 19,08 (4/2015, ind. 1908).

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten, asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

4

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalamäärä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokran määrittämisen perusteena käytetyn kerrosalamäärän tai mainittu kerrosalamäärä muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 25.06.2015 § 323

HEL 2015-004972 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 107/678 507, Mustalahdentie 1 ja 7

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



26.08.2015

Kaj/14

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata As Oy Helsingin Mustalahdentie 1:lle (Y-tunnus 2683505-7) Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54052 tontin 6 (kiinteistötunnus 91-54-52-6, pinta-ala 1 279 m², os. Mustalahdentie 1) asuntotarkoituksiin 1.8.2015 - 31.12.2044 väliseksi ajaksi seuraavin sekä liitteen 1 mukaisin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on asuintilojen osalta 2 282 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100 ja liike- ja julkisten tilojen osalta 140 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 asuintilojen osalta 43 541 euroa ja liike- ja julkisten tilojen osalta 2 671 euroa eli yhteensä 46 212 euroa, jolloin ajalta 1.8. - 31.12.2016 perittävä vuokra on yhteensä 65 467 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike- tai niihin verrattavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa enemmän kuin 2 113 k-m² tai liike- ja julkisia tiloja enemmän kuin 250 k-m².

(A3154-4)

B

Lautakunta päätti vuokrata As Oy Helsingin Mustalahdentie 1:lle (Y-tunnus 2683505-7) Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54054 tontin 4 (kiinteistötunnus 91-54-54-4, pinta-ala 381 m², os. Mustalahdentie 7) autopaikkoja varten 1.8.2015 - 31.12.2044 väliseksi ajaksi seuraavin sekä liitteen 2 mukaisin ehdoin:

1



Tammikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 19 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 yhdessä erässä. Eräpäivä on 30.6.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2016 saakka 363 euroa, jolloin ajalta 1.8. - 31.12.2016 perittävä vuokra on 514 euroa.

(A4154-124)

C

Lautakunta päätti, että kohdan A ja B mukaisten vuokrasopimusten vuokra-aikaa jatketaan 31.12.2080 saakka sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kyseisten tonttien vuokrausperusteet.

11.06.2015 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Asuntotonttitoimisto Asuntotonttitoimiston
toimistopäällikkö 06.05.2015 § 125

HEL 2015-004972 T 10 01 01 02

Mustalahdentie 1

Päätös

Asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti vuokrata Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) asemakaavan muutoksen nro 11953 mukaisen korttelin 54052 ohjeellisen tontin 6 (kiinteistötunnus 91-54-52-6, pinta-ala 1 279 m², os. Mustalahdentie 1) As Oy Helsingin Mustalahdentie 1:lle rakennusluvan hakemista varten jäljempänä mainitulla tavalla ja ehdoin:



26.08.2015

Kaj/14

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta

Vuokralainen

As Oy Helsingin Mustalahdentie 1 (Y-tunnus 2683505-7)

Vuokra-alue

Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54052 tontti 6 (pinta-ala 1 279 m², os. Mustalahdentie 1)

Käyttötarkoitus

Rakennusluvan hakeminen

Vuokra-aika

1.5. - 31.10.2015, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla tehtävä vuokra-aluea koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus alkaa.

Vuokra ja vuokran maksu

Vuokra on 7 657 euroa koko vuokra-ajalta (vastaa kahden kuukauden vuokraa).

Tämän lyhytaikaisen vuokrasopimuksen kestäessä alle kaksi kuukautta vuokralaiselle hyvitetään pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokrassa kahden kuukauden ja lyhytaikaisen vuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymisen välistä aikaa vastaava vuokra. Hyvityksen määrä on enintään 3 829 euroa/kuukausi. Maksettua vuokraa ei kuitenkaan hyvitetä ajalta, joka ylittää kaksi kuukautta tämän vuokrauksen alkamispäivästä.

Vuokran maksamista koskeva eräpäivä merkitään laskuun. Vuokra maksetaan yhdessä erässä viimeistään laskuun merkittynä eräpäivänä.

Muut ehdot

1

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

2



Vuokralaisella ei ole oikeutta aloittaa maanrakennustöitä eikä rakennustöitä vuokra-alueella ennen tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

3

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen varauspäätöksen 25.8.2014 (836 §) mukaisia ehtoja, ellei tämän sopimuksen ehdoissa ole jonkin asian osalta toisin todettu.

4

Vuokra-alueelle on suunniteltava ja rakennettava pääasiassa senioreille suunnattuja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Vuokra-alueen suunnittelu ja toteuttaminen tulee tehdä yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

5

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on esitettävä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

6

Vuokra-alueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle vuokra-alueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä vuokra-alueen luovuttamisesta, mikäli vuokralaisen hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

7

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11953 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.



Vuokralainen on velvollinen noudattamaan alueellisia rakennustapa- ja suunnitteluohjeita.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden määräyksiä.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

8

Siltä osin kuin hanke sijoittuu katu- tai puistoalueelle, hanke on suunniteltava yhteistyössä Helsingin kaupungin rakennusviraston kanssa. Vuokralainen on velvollinen hankkimaan hankkeelleen rakennusviraston myöntämän sijoitusluvan, ellei rakennusvirasto toisin määrää.

9

Vuokralainen on velvollinen työmaan järjestämisessä ja vuokra-alueen rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkujille. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava rakennusviraston kanssa sen määräämin ehdoin. Mikäli työmaa-alueita sijoitetaan tonttialueille, näiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

10

Tontin 54052/6 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat sijoittuvat LPA-tontille 54146/4.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että edellä mainitut autopaikat säilyvät ensisijaisesti tontin 54052/6 asukkaiden käytössä.

11



Vuokralainen on osaltaan velvollinen yhdessä korttelin 54052 tonttien sekä tarvittavilta osin myös muiden lähialueen tonttien kanssa kustannuksellaan laatimaan kyseisten tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

Rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, autopaikkojen, pelastusteiden, yhteisten rakenteiden, yhteisten leikki- ja oleskelutilojen, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteista tai rasitteenluonteisista oikeuksista mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää.

Mikäli mainitut tontit eivät pääse em. asioista sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja mainittuihin sopimuksiin.

Yleisten alueiden osalta vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista, rasitteenluonteisista oikeuksista sekä yhteisjärjestelyistä rakennusviraston kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa mistään mainitusta sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista. Vuokranantaja ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainitussa sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistön toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.



12

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittaosasto, johtotietopalvelu, puhelin 310 31988 tai 310 31989).

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella. Mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, vuokralainen on velvollinen sopimaan siirtämisestä kiinteistöviraston tonttiosaston sekä kyseisten johtojen omistajien kanssa.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen tontin rakentamisen aloittaminen tai rakentaminen viivästyy mahdollisista kunnallisteknisten johtojen tai viemärien siirroista johtuen.

13

Vuokralaisen tulee noudattaa vuokra-alueen rakentamisessa kulloinkin voimassaolevaa vuokranantajan (kiinteistöviraston tonttiosasto) laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (Ohje on viimeksi päivitetty 31.3.2015), ellei vuokranantajan kanssa toisin sovita tai se toisin määrää.

14

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueelle rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä asian sopimiseksi vuokranantajaan (kiinteistöviraston tonttiosasto, Johanna Hytönen, puhelin 09 310 36414). Tällöin vuokranantaja vastaa vuokralaiselle vakiintuneiden periaatteiden mukaisesti maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista,



mikäli korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sekä toimenpiteistä on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Edellä mainittu ei koske vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.

Edellä mainittu vuokranantajan vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 11953 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi. Mikäli maaperää joudutaan tämän jälkeen puhdistamaan, vastaa vuokralainen kustannuksellaan maaperän puhdistamisesta.

15

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita vuokralaiselle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

16

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

17

Muuten noudatetaan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja lukuun ottamatta 1 § 1-5 mom., 3 §, 5 §, 6 § 2 mom., 7 §, 11 § 2-4 mom., 16 §, 17 § 4-10 mom. sekä lisäksi 11 § 1 mom. ja 19 § edellä mainitulla tavoin täydennettynä.

(A3154-3)



26.08.2015

Kaj/14

Päätöksen perustelut

Tällä päätöksellä hyväksyttävä lyhytaikainen vuokraus on po. tonttia koskevan kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukainen ja noudattaa kaupungin vakiintuneita käytäntöjä.

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi