



§ 7

Tontin 40128/10 uudelleenvuokraaminen Kiinteistö Oy Henrik Forsiuksen tie 39:lle (Suutarila, tontti 40128/10)

HEL 2017-012458 T 10 01 01 02

Henrik Forsiuksen tie 39

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Henrik Forsiuksen tie 39:lle (Y-tunnus: 0660646-8) erikoistavarakauppaa varten Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40128 tontin 10 (pinta-ala 5 549 m², os. Henrik Forsiuksen tie 39) 1.12.2017 – 30.11.2046 väliseksi ajaksi liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti ja seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2019 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 2 811,09 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.

Perusvuosivuokra perustuu 3 200 k-m²:n rakennusoikeuteen, pääoma-arvoon noin 18 euroa/k- m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 ja viiden prosentin tuottoon. Nykyrahassa pääoma-arvo (indeksi 1931) on noin 339 euroa/k-m².

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

Vuosivuokra 31.3.2019 saakka on 54 282 euroa.

2

Nykyinen maanvuokrasopimus (nro 17134, vuokraustunnus L1140-5) merkitään päätymään tämän uudelleenvuokrauksen tullessa voimaan.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti vielä oikeuttaa hallinto- ja tukipalvelujen kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.



23.01.2018

Asia/7

L1140-10

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi

Liitteet

1 Maanvuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kaupunki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Vuokralainen pyytää päätösehdotuksen mukaisen tontin uudelleen-
vuokrausta.

Tontti on tällä hetkellä vuokrattu vuokralaiselle 1.10.1995 – 30.9.2025.

Tontti kuuluu asemakaavan nro 9225 mukaiseen liikerakennusten kort-
telialueeseen (KL).

Tontin pinta-ala on 5 549 m² ja rakennusoikeus 3 200 k-m².

Tontilla sijaitsee vuokralaisen 3 200 k-m²:n suuruinen erikoistavara-
kauppa.

Uudelleen vuokraaminen perusteltua

Tontin uudelleen vuokraaminen vuokralaiselle 31.12.2046 saakka on
perusteltua.



Tontti sijoittuu uudessa yleiskaavassa edelleen asuntovaltaiselle alueelle, mutta asemakaavapalvelun mukaan tontin käyttötarkoitukseen ei kohdistu po. aikana muutostarpeita.

Lisäksi vuokratun tontin ja sillä olevan rakennuksen kunto on riittävä ympäristö ja uusi vuokra-aika huomioon ottaen, vuokralainen on täyttänyt nykyisen vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa ja kaupunki ei tarvitse tonttia muuhun käyttöön.

Vuokran tarkistaminen ei ole tarpeen

Tällä hetkellä tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen perusvuosivuokra on 2 811,09 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100 ja perittävä vuosivuokra noin 53 691 euroa.

Esitettävän tontin uudelleenvuokrauksen yhteydessä ei ole tarpeen tarkastaa vuosivuokraa, koska se vastaa edelleen tontin käypää vuokraa ulkopuolisen asiantuntijan (Ville Vaarala, Catella Property Oy, 21.9.2017) tekemän arvion perusteella.

Uudelleenvuokrausta koskevat muut sopimusehdot

Päätösesityksessä esitettävään uudelleenvuokraukseen otetaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaiset ehdot.

Vuokrasopimusluonnoksen maaperäehdossa on otettu huomioon, että tontti on ollut aiemmin vuokrattuna po. käyttötarkoitukseen ja sillä sijaitsee jo vuokralaisen rakennus/rakennuksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi

Liitteet

1 Maanvuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



23.01.2018

Asia/7

Kaupunki

Liite 1