



13

Tontin pitkäaikainen uudelleen vuokraaminen liiketarkoituksiin (Oulunkylä, Maunulan osa-alue, tontti 28243/1)

HEL 2015-013200 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 103/679 496, Pirttipolku 4

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää vuokrata Asunto-oy Oulunkylän Rivitalolle (y-tunnus 0200306-1) Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunula) asemakaavan muutoksen nro 12025 korttelin 28243 tonttia nro 1 vastaavan määräalan (pinta ala noin 1 953 m², os. Pirttipolku 4) tilasta 91-422-5-2 uudelleen ajalle 1.1.2016 - 31.12.2045 liiketarkoituksiin liitteenä (Liite 1) olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti sekä seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 121 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. 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.

Liiketilojen (89 k-m²) vuokra perustuu pääoma-arvoon 13 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100) ja asuintilan (72 k-m²) vuokra perustuu pääoma-arvoon 22 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100).

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

Vuosivuokra 31.3.2017 saakka on 2 312 euroa.

Vuokrasta peritään 1.1.2016 - 31.12.2016 väliseltä ajalta 70 %.
1.1.2017 alkaen vuosivuokra peritään täysimääräisenä.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Lisäksi vuokranantajalla on oikeus korottaa tontin maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan liike-, toimisto-, asuin tai muuta pääkäyttö-



tarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 161 k-m².

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

Esittelijän perustelut

Nykyinen vuokrasopimus

Liiketontti 28243/1 on vuokrattu Asunto-oy Oulunkylän Rivitalolle sauna-, pesula- ja autotallirakennusta varten 31.12.2015 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin nykyinen vuosivuokra on 1 354,49 euroa.

Tontilla sijaitsee yksikerroksinen rakennus, jossa sijaitsee liiketarkoitukseen käytettävä myymälä, yksi asuinhuoneisto, sekä vuokralaisen käytössä olevat sauna, pesula ja autotallit. Liiketarkoituksiin käytettävän osan suuruus 89 k-m² ja asuintarkoitukseen käytettävän osan suuruus on 72 k-m².

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 23.5.2012 hyväksymän ja 6.7.2012 lainvoiman saaneen asemakaavan muutoksen nro 12025 mukaan tontti 28243/1 kuuluu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeseen, joka on asemakaavahistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja puutarhakulttuurin kannalta arvokas kulttuurihistoriallinen kokonaisuus, jolla rakennukset sekä katu- ja pihamiljöö säilytetään Maunulan 1950-luvun aluekokonaisuuden osana.

Tontilla sijaitsevalle rakennusosalalle saa asemakaavanmääräysten mukaan sijoittaa liike-, toimisto ja kokoontumistiloja sekä enintään yhden asunnon.

Vuokra-aika ja vuokrausperusteet

Tontti 28243/1 voitaisiin vuokrata hakijalle uudelleen 31.12.2045 saakka.

Vuokran perusteena tulisi käyttää toteutunutta rakennusoikeutta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Liiketarkoituksiin käytettävän kerrosalan osalta vuokran perusteeksi ehdotetaan elinkustannusindeksin ”lokakuu 1941=100” pistelukua 100 vastaavaa hintaa 13 euroa/k-m². Hinta vastaa nykyhintana 248 euroa/k-m². Liiketilassa toimii musiikkikoulu. Hinta perustuu alueella käy-



tettyyn keskimääräiseen asuntotonttihintaan, josta on huomioitu puolet. Samaa perustetta on aiemmin käytetty mm. yksityisten koulujen pitkäaikaisissa vuokrauksissa.

Asuintarkoitukseen käytettävän kerrosalan osalta vuokran perusteeksi ehdotetaan virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa hintana 22 euroa/k-m². Hinta vastaa nykyhintana 420 euroa/k-m² (ind. 1911). Hinta vastaa kaupunginvaltuuston ko. alueelle keväällä 2015 vahvistamaa AK-tonttien hintaa. Vuokra-alueen käyttötarkoituksen ollessa pääasiallisesti liiketoiminta, vuokran perusteena ei ole tarkoituksenmukaista käyttää kaupunginvaltuuston keväällä 2015 vahvistamaa pientaloille tarkoitettua hintaa.

Tontin toteutettu rakennusoikeus (rakennettu kerrosala) on laskettu tontin rakennuslupapiirustuksista.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta. Muiden kuin asuntotonttien vuosivuokra on 5 % tontin laskennallisesta hinnasta.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavaksi:

Liiketarkoitus

k-m ²	e/k-m ² (ind. e/k-m ² 100)		perusvuosivuokra e(ind.100)
89	13	248	58

Asuintarkoitus

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1911)	perusvuosivuokra e(ind.100)
72	22	420	63

Edellä mainitun perusteella alkuvuosivuokraksi muodostuu 2 312 euroa
(58 + 63) x 19,11

Tontilla sijaitsevasta autotallirakennuksesta tai asunto-osakeyhtiön käytössä olevista yhteistiloista ei normaalin käytännön mukaisesti perittäisi vuokraa.



Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, avustava kiinteistölakimies, puhelin: 310 34244
tuukka.toropainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Maanvuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölau-
takunta

Liite 1

Liite 1