



Tonttipäällikkö

36 §

Toimitilatonttien 22697/18, 19 ja 20 myyminen osto-oikeuden perusteella S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahastolle (Vallila, tontit 22697/18, 19, ja 20) ja pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen merkitseminen päätymään

HEL 2022-005833 T 10 01 01 01

Teollisuuskatu/Elimäenkatu

Päätös

Tonttipäällikkö päätti:

- myydä S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahastolle (y-tunnus 2838474-7) Helsingin Vallilassa sijaitsevat toimitilatontit 22697/18 (kiinteistötunnus 91-22-697-18, pinta-ala 2 023 m², rakennusoikeus 9 415 k-m²), 22697/19 (kiinteistötunnus 91-22-697-19, pinta-ala 1 390 m², rakennusoikeus 6 775 k-m²) ja 22697/20 (kiinteistötunnus 91-22-697-20, pinta-ala 3 249 k-m², rakennusoikeus 12 460 k-m²) liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti maanvuokrasopimukseen nro 24218 sisältyvän osto-oikeuden perusteella
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun kauppakirjan ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta vuokralaisten kanssa liitteenä 2 olevan maanvuokrasopimuksen nro 24218 (T1122-14) päättävän asiakirjan kauppakirjan allekirjoituspäivänä ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

T1122-14

Päätöksen perustelut

Tonttien vuokralaiset Kiinteistö Oy Helsingin Teollisuuskatu 13 (y-tunnus 3255950-3), Kiinteistö Oy Helsingin Teollisuuskatu 15 (y-tunnus 3255953-8) ja Kiinteistö Oy Helsingin Elimäenkatu 8 (y-tunnus 3255955-4) ovat pyytäneet 3.5.2022 päivätyssä hakemuksessaan maanvuokrasopimukseen sisältyvän osto-option toteuttamista siten, että osto-option käyttäisi vuokralaisen sijaan S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto.

**Tonttipäällikkö**

Kiinteistölautakunta päätti 16.6.2016 § 286 vuokrata Helsingin Teollisuuskatu 15 Oy:lle (y-tunnus 0523953-9) tontin 22697/17 toimistotar-koituksiin ajalle 1.7.2016 - 30.6.2046 päätöksessä mainituin ehdoin.

Kaupunginvaltuusto valtuutti 31.8.2016 § 214 kiinteistölautakunnan li-säämään edellä mainittuun maanvuokrasopimukseen osto-oikeuden, joka on voimassa yhteensä viisi vuotta maanvuokrasopimuksen allekir-joittamisesta lukien. Em. päätöksen mukaan kauppahinta perustuu maanpäällisen rakennusoikeuden osalta kauppahintaan 24 euroa/k-m² (ind. 100=1951) ja maanalaisen rakennusoikeuden osalta kauppahin-taan 12 euroa/k-m². Kauppahinta on kuitenkin maanpäällisen rakennu-soikeuden osalta vähintään 459 euroa/k-m². Maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 29.8.2017.

Tontista 22697/17 on 29.11.2021 hyväksytyn tonttijaon nro 13768 pe-rusteella muodostettu tontit 22697/18, 22697/19 ja 22697/20, jotka on merkitty kiinteistörekisteriin 13.1.2022.

Kiinteistö Oy Helsingin Teollisuuskatu 13, Kiinteistö Oy Helsingin Teol-lisuuskatu 15 ja Kiinteistö Oy Helsingin Elimäenkatu 8 ovat tulleet yleisseuraantona po. tonttien vuokralaisiksi Helsingin Teollisuuskatu 15 Oy:n kokonaisjakautumisella 29.4.2022 alkaen.

Jakautumisen ja tonttien lohkomisen tarkoituksena on ollut vastaisuu-dessa kehittää kiinteistöjä itsenäisinä tonteina siten, että kukin vuokra-lainen hallinnoi yhtä tonttia. Hankkeiden rahoitus- ja sijoittajaratkaisut olisivat myös edellyttäneet, että kustakin tontista lohkomisen jälkeen laadittavaan maanvuokrasopimukseen olisi lisätty erillinen osto-optio vuoden 2024 loppuun saakka. Tämä osoittautui kuitenkin kaupungin kannalta mahdottomaksi ratkaisuksi.

Vuokralaiset täten esittivät, että kiinteistösijoittamisen ja -kehityksen sekä hankkeiden rahoituksen näkökulmasta olisi tarkoituksenmukaista, että nykyinen osto-optio toteutettaisiin myymällä tontit vuokralaisten si-jaan tonttirahasto S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahastolle, jonka kans-sa vuokralainen solmisi kaupan jälkeen uudet maanvuokrasopimukset osto-optioineen. Tämän vuoksi vuokralaiset ja ostaja ovat myös esittä-neet, että nykyinen maanvuokrasopimus päätetään kaupanteon yhtey-dessä siten, että tontit myydään nykyisistä maanvuokraoikeuksista va-paina.

Kaupungin näkökulmasta osto-option toteuttaminen edellä mainitulla tavalla edistää tonttien kiinteistönkehitystä ja kasvattaa kiinteistöjen ke-hittämishankkeiden toteutusvarmuutta, mikä puolestaan tukee kaupun-gin tavoitteita alueen kokonaiskehittämisen kannalta. Näin ollen esitys katsottiin hyväksyttäväksi.

**Tonttipäällikkö**

Kauppahinta

Kauppahinta perustuu maanpäällisen rakennusoikeuden osalta kauppahintaan 24 euroa/k-m² (ind. 100=1951) ja maanalaisen rakennusoikeuden osalta kauppahintaan 12 euroa/k-m² (ind. 100=1951). Kauppahinta on kuitenkin maanpäällisen rakennusoikeuden osalta vähintään 459 euroa/k-m².

Tonttien kauppahintoja laskettaessa käytettävät rakennusoikeuden määrät perustuvat tonttijaon nro 13768 osoittamiin rakennusoikeuksiin, tai toteutuneeseen rakennusoikeuteen, jos se on em. tonttijaon osoittamaa rakennusoikeutta suurempi. Käytettävät rakennusoikeudet ovat seuraavat:

Tontti 22697/18

- Maanpäällinen rakennusoikeus 9 012,5 k-m²
- Maanalainen rakennusoikeus 402,5 k-m²

Tontti 22967/19

- Maanpäällinen rakennusoikeus 5 086,0 k-m²
- Maanalainen rakennusoikeus 1 689 k-m²

Tontti 22697/20

- Maanpäällinen rakennusoikeus 12 671 k-m²
- Maanalainen rakennusoikeus 1 245 k-m²

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

Informatiivisesti todetaan, että hintatasossa 4/2022 (virallisen elinkustannusindeksin pisteluvulla 2121) tonttien kauppahinnaksi muodostuisi kokonaisuudessaan 14 475 952,26 euroa.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 3.17.2017 § 135 siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 6 kohdan toimivaltansa maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikölle päättää myydä kiinteistöjä ilman euromääräistä ylärajaa, jos luovutus perustuu vuokrasopimuksen osto-oikeusehtoon.

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 310 27335



06.06.2022

Tonttipäällikkö

taina.niemelainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupakirjaluonnos
- 2 Vuokrauksen päättäminen

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

KYMP Maakaupat
Ostaja

Vuokralaiset

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kymp/Make/Niemeläinen