

## Tausta ja syyt vuokrasopimuksen jakamiselle ja jakamisen toteutus

### Taustaa hakemukselle

#### Hakijayhtiöistä

Länsi-Pasilan Autopaikat Oy on vuonna 1979 perustettu pysäköintilaitostenomistamista ja ylläpitämistä harjoittava osakeyhtiö, joka hallitsee Länsi-Pasilan Apy-kortteleissa olevia pysäköintitoimintaan tarkoitettuja tontteja ja omistaa ja hallitsee mainituilla tonteilla olevia pysäköintilaitoksia. Yhtiö on rakennuttanut ja hoitaa osakkaidensa autopaikat sopimukseen perustuen. Yhtiön osakekannan omistavat Länsi-Pasilan alueen kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöt.

Pasilan Holding Oy on vuonna 1973 perustettu osakeyhtiö, joka elokuuhun 2000 saakka toimi toiminimellä Pasilan Huolto Oy harjoittaen kiinteistöhuoltotoimintaa. Yhtiön luovuttua kiinteistöhuoltotoiminnastaan yhtiö on toiminut holdingyhtiönä. Yhtiö on realisoinut pääosan omistamastaan omaisuudesta. Yhtiön osakekannan omistavat Itä- ja Länsi-Pasilan alueen kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöt.

Selvyyden vuoksi todetaan, että em. yhtiöiden osakeomistus on pääosin samoilla kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöillä.

#### Hakemukseen liittyvä omaisuus ja sopimussuhteet

Länsi-Pasilan Autopaikat Oy on vuokrannut Helsingin kaupungilta 5.11.1980 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan korttelissa 17064 sijaitsevan tontin numero 1 pysäköintilaitoksen ja toimisto- ja palvelutilojen rakentamista varten aikaväliksi 1.7.1980 – 31.12.2045. Kyseisen tontin pinta-ala on 6.764,2 m<sup>2</sup>. Länsi-Pasilan Autopaikat Oy on sittemmin rakennuttanut kyseiselle tontille 12.240 m<sup>2</sup>:n laajuisen pysäköintilaitoksen ja 764 m<sup>2</sup>:n suuruisen toimisto- ja huoltorakerinuksen, jonka rakennuskustannukset on maksanut Pasilan Holding Oy



Pasilan Holding Oy:n ja Länsi-Pasilan Autopaikat Oy:n välillä on 22.12.1981 allekirjoitettu vuokrasopimus koskien Länsi-Pasilan Autopaikat Oy:n omistaman pysäköintilaitoksen kannelle rakennettua toimisto- ja huoltorakennusta. Sopijapuolien tulkinta mainitusta Länsi-Pasilan Autopaikat Oy:n ja Helsingin kaupungin välisen vuokrasopimuksen voimassaoloon sidotusta toimisto- ja huoltorakennuksen hallintaan oikeuttavasta vuokrasopimuksesta on se, että Pasilari Holding Oy omistaa pysäköintilaitoksen kannella sijaitsevan toimisto- ja huoltorakennuksen ja että Länsi-Pasilan Autopaikat Oy on velvollinen sallimaan ko. rakennuksen sijaita omistamansa pysäköintilaitoksen kannella.

## Syy hakemukselle

Pasilan Holding Oy:n toiminnan lopettaminen

Pasilan Holding Oy:n luovuttua aiemmin harjoittamastaan kiinteistörihuoltotoiminnasta yhtiö on realisoinut omaisuuttaan ja jakanut realisoinneista kertyneitä varoja osinkoina osakkeenomistajilleen. Yhtiön on tarkoitus realisoida kaikki omistamansa omaisuus, minkä jälkeen yhtiö on tarkoitus selvitystilankautta purkaa.

Pasilan Holding Oy:n viimeinen merkittävä varallisuusobjekti on Länsi-Pasilan Autopaikat Oy:n omistaman pysäköintilaitoksen kannella sopijapuolien välisen vuokrasopimuksen perusteella sijaitseva toimisto- ja huoltorakennus. Yhtiö on pyrkinyt myymään omistamaansa toimisto- ja huoltorakennusta, mutta kauppaneuvottelut ovat kariutuneet viime kädessä Länsi-Pasilan Autopaikat Oy:n ja Pasilan Holding Oy:n välillä 22.12.1981 allekirjoitetun vuokrasopimuksen sisältöön sekä mainitusta vuokrasopimuksesta aiheutuviin oikeudellisiin epävarmuustekijöihin.

Hakijat ovat yksimieliset siitä, että jäljempänä tässä hakemuksessa kuvattu menettely nykyisen Länsi-Pasilan Autopaikat Oy:n ja Helsingin kaupungin välisen vuokrasopimuksen jakamisesta kahdeksi erilliseksi vuokrasopimukseksi olisi paras keino ratkaista nykyiseen sopimukseen liittyvät ongelmat, joista merkittävin on Toimistorakennuksen saaminen vakuuskelpoiseksi.

ETG  
G  
BL

## Jakamisen yksityiskohdat

- Hakijoille vuokrattavat alueet on merkitty tähän liitteeseen oheistettuun karttaan siten, että se alue kyseisestä tontista, jossa vuokralaisena tulee olemaan Pasilan Holding Oy, on merkitty (tavalla a). Pasilan Holding Oy:lle vuokrattavan alueen nurkkapisteiden koordinaatit ovat: .Muulla osalla tontista vuokralaisena tulee olemaan Länsi-Pasilan Autopaikat Oy. Selvyyden vuoksi todetaan edelleen, että molemmat vuokra-alueet tulevat sijaitsemaan samalla edellä mainitulla asemakaavatontilla kattuen yhdessä tontin alueen kokonaisuudessaan;
- Vuokra-aika uusissa vuokrasopimuksissa tulee päätymään 31.12.2045;
- Hakijoilta perittava vuokra tulee jakautumaan siten, että Länsi-Pasilan Autopaikat Oy:ltä uudessa vuokrasopimuksessa perittava vuokra vastaa suuruudeltaan sitä vuokran määrää, joka Länsi-Pasilan Autopaikat Oy:n maksettavaksi tämänhetkisestä vuokrasta jää sen jälkeen, kun siitä on vähennetty Pasilan Holding Oy:lle jyvittyvä vuokran osa. Toisin sanoen, tässä hakemuksessa tarkoitetusta vuokrasopimuksen jakamisesta kahdeksi erilliseksi vuokrasopimukseksi mahdollisesti aiheutuva kokonaisvuokran kohoaminen jyvittyä rasittamaan täysimääräisesti Pasilan Holding Oy:tä siten, ettei Länsi-Pasilan Autopaikat Oy:n vuokra kohoa tämänhetkisestä tasostaan;
- Hakijoiden 10.11.2006 allekirjoittama, hakijoiden väliset rasiitteet määrittelevä sopimus tulee osaksi kumpaakin uutta vuokrasopimusta;
- Kummallakin hakijalla on oikeus hakea vuokraoikeutensa pysyvyyden vakuudeksi kiinnitys vuokraoikeuden kohteena olevaan tonttiin;

