

## Liite 5

### Vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet

#### Taka-Töölö, asemakaavaehdotuksen nro 12572 mukainen KTYA-korttelialue sekä siihen liittyvät maanalaiset alueet

Liitteenä 1 olevan kartan osoittamasta varausalueesta ja asemakaavaehdotukseen nro 12572 perustuen muodostettavat tontit tai muut alueet tai alueiden osat (kaikki jäljempänä yhdessä varausalueet) luovutetaan noudattamalla seuraavia maanvuokran / kauppahinnan määräytymisen perusteita ja muita ehtoja KTYA-korttelialueen ja VP/s –alueelle osoitettujen maanalaisten alueiden osalta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että YU-korttelialueen luovutusperiaatteet määritellään ja niistä päätetään näistä luovutusperiaatteista erikseen.

#### 1. Luovutusmuoto ja luovutuksen kohteet

Varausalueesta KTYA-korttelialue luovutetaan varauksensaajan valinnan ja harkinnan mukaan:

- vuokraamalla 5 vuoden osto-oikeuksin tai
- myymällä.

VP/s –alueelle sijoittuvat alueet luovutetaan vain vuokraamalla pitkäaikaisesti eikä niiden vuokrauksiin voida sisällyttää myöskään osto-oikeutta.

#### 2. Vuokran määräytyminen

Siltä osin kuin varausalue luovutetaan vuokraamalla, vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 1959 vastaavina kerrosneliömetrihintoina:

- asuintilat 1 400 euroa
- maanpäälliset liike- ja ravintolatilat 550 euroa
- maanalaiset liike- ja ravintolatilat 400 euroa
- päivittäistavarakauppa 600 euroa
- maanalaiset liikunta-, urheilu- ja tapahtumatilat 140 euroa
- maanpäälliset liikunta-, urheilu- ja tapahtumatilat 225 euroa
- toimistotilat 600 euroa
- hotelli 600 euroa
- pysäköinti 75 euroa
  - o pysäköinnistä peritään vuokraa vain siltä osin kuin se ei palvele välittömästi ja ainoastaan varausalueen omia toimintoja.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Vuokraa peritään kaikesta asemakaavaan merkitystä kerrosalasta tai mikäli toteutetaan kaavan sallimaa kerrosalaa enemmän, rakennusluvan tai poikkeamis päätöksen osoittamasta / sallimasta kerrosalasta.

Asemakaavaan merkittyyn kerrosalaan sisältyvät tekniset ja muut aputilat hinnoitellaan sen mukaan, mitä pääkäyttötarkoitusta ne palvelevat.

Alueet vuokrataan korkeintaan 31.12.2100 saakka.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaan vuosivuokra on asuntotontin osalta 4 % ja muiden tonttien osalta 5 % niiden laskennallisesta hinnasta.

### 3. Osto-oikeus

Vuokrauksiin sisällytetään osto-oikeus. Osto-oikeutta ei voida kuitenkaan sisällyttää VP/s –alueelle sijoittuvien alueiden vuokrauksiin.

Osto-oikeus on voimassa viisi (5) vuotta vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Osto-oikeutta koskevat ehdot määritellään samoin periaattein kuin jäljempänä kohdassa 4 tarkoitetut myyntiperiaatteet. Siten kaupungin asema ei alueista maksettavan kauppahinnan suhteen saa olla heikompi kuin ostettaessa alueet suoraan.

### 4. Myyntiperiaatteet

Siltä osin kuin varausalue luovutetaan myymällä, määrätään kauppahinta / kauppahinnat pitäen perusteena seuraavia kerrosneliömetriltä perittäviä yksikköhintoja:

- asuintilat 1 400 euroa
- maanpäälliset liike- ja ravintolatilat 550 euroa
- maanalaiset liike- ja ravintolatilat 400 euroa
- päivittäistavarakauppa 600 euroa
- maanalaiset liikunta-, urheilu- ja tapahtumatilat 140 euroa
- maanpäälliset liikunta-, urheilu- ja tapahtumatilat 225 euroa
- toimistotilat 600 euroa
- hotelli 600 euroa
- pysäköinti 75 euroa
  - o pysäköinnistä peritään kauppahintaa vain siltä osin kuin se ei välittömästi ja ainoastaan varausalueen omia toimintoja.

Yksikköhinnat sidotaan elinkustannusindeksiin ”lokakuu 1951 = 100” siten, että luovutushetkellä edellä mainittuja yksikköhintoja verrataan tammikuun 2021 pistelukuun ja siten, että tästä muutoksesta huomioidaan vain indeksin nousu. Siten kauppahinnan perusteena käytetään aina vähintään edellä mainittuja yksikköhintoja.

Kauppahintaa peritään kaikesta asemakaavaan merkitystä kerrosalasta tai mikäli toteutetaan kaavan sallimaa kerrosalaa enemmän, rakennusluvan tai poikkeamispäätöksen osoittamasta kerrosalasta. Tekniset ja muut aputilat hinnoitellaan sen mukaan, mitä pääkäyttötarkoitusta ne palvelevat.

Kaupungilla on oikeus periä varausalueesta lisäkauppahintaa, mikäli sille toteutetaan kauppahinnan perusteena ollutta määrää enemmän kerrosalaa tai mikäli kauppahinnan perusteena olleen kerrosalamäärän sisällä eri käyttötarkoitusten mukaiset osuudet muuttuvat.

Omistusasuntotuotannon osalta maksetaan lisäksi asuntojen myyntihintaan sidottua lisäkauppahintaa, mikäli asuntojen myyntihinta ylittää 7 800 euroa / as-hm<sup>2</sup>. Tästä ylittävstä osasta maksetaan lisäkauppahintana 25 %.

#### **5. Vapaaarahoitteen ja sääntelemättömän vuokra-asuntotuotannon käyttörajoite**

Siltä osin kuin asuinrakennusoikeus toteutetaan vapaaarahoitteen ja sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona tulee rakennukset / rakennusten osat pitää vuokra-asutokäytössä vähintään 10 vuotta rakennusten / rakennuksen osan valmistumisesta ja käyttöönotosta.

#### **6. Muut ehdot**

Muilta osin tonttien luovutuksissa noudatetaan varausaluetta koskevaa varauspäätöstä, kaupungin vakiintuneesti noudattamia ehtoja sekä toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan päättämiä erityisehtoja.