



27.11.2013

Kaj/7

## § 403

### Vuokrausperusteet Kiinteistö Oy Auroranlinnalle vuokrattavalle tontille (Taka-Töölö, tontti 14486/49, Töölönkatu 49)

HEL 2013-005967 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 14486 tontin 49 ) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AKe) 14486/49 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 42 euroa.

Asuntotontille toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista asiakaspalvelutiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Vuokraa määriteltäessä perusteena käytetään tontilla sijaitsevan rakennuksen kerrosalaa.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

1 Liitekartta, vuokrattava tontti 14486-49

Otteet

**Ote**  
Kiinteistö Oy Auroranlinna

**Otteen liitteet**  
Kunnallisvalitus, valtuusto



## Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäne oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 14486 tontin 49 ) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AKe) 14486/49 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 42 euroa.

Asuntotontille toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista asiakaspalvelutiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Vuokraa määriteltäessä perusteena käytetään tontilla sijaitsevan rakennuksen kerrosalaa.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

## Tiivistelmä

Helsingin kaupunginhallitus päätti 3.6.2013 (667 §) myydä Kiinteistö Oy Auroranlinnalle tontilla 14486/49 (os. Töölönkatu 49) sijaitsevan Helsingin kaupungin liikennelaitoksen omistajahallinnassa olleen asuinrakennuksen. Rakennus siirtyi Kiinteistö Oy Auroranlinnalle 1.9.2013.

Kiinteistölautakunta päätti vastaavasti vuokrata tontin yhtiölle 1.9.2013 alkaen 30 vuodeksi. Vuokra-aikaa on tarkoitus jatkaa 31.12.2075 asti niin pian, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tontin vuokrausperusteet.

Koska vuokra-aikaa on tarkoitus jatkaa 31.12.2075 asti, tontille tulee vahvistaa pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokrausperusteet.

Tontilla sijaitsevat asunnot on omistusjärjestelyistä riippumatta edelleen tarkoitus pitää vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä, ja niitä vuokrataan lähinnä liikennelaitoksen henkilökunnalle ja muille Helsingin kaupungin työntekijöille.



## Esittelijä

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Taka-Töölössä sijaitseva tontti 14486/49 kuuluu voimassa olevan asemakaavan mukaan asuntokerrostalojen korttelialueeseen (AKE). Tontilla saa olla liike-, toimisto- ja niihin verrattavia tiloja ainoastaan kadun varrella olevan rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Tontille asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus on 4 230 k-m<sup>2</sup> ja korkein sallittu kerrosluku on 6.

Kartta vuokrattavasta tontista on liitteenä.

### Tontilla sijaitsevan rakennuksen kerrosalasta

Liikennelaitoksen sisäisten vuokrausten perusteella tontin maanvuokra on laskettu pitäen perusteena käytettyä rakennusoikeutta, joka tontin osalta on yhteensä 6 200 k-m<sup>2</sup>. Tätä rakennusoikeuden määrää on pidettävä vuokran määräytymisen perusteena myös nyt tehtävän vuokrauksen osalta.

### Vuokrausperusteet

Tontin vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 42 euroa.

Hintatasossa 7/2013 (ind. 1891) laskettu kerrosneliömetrihintana on 794 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin 3,18 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

Tontille toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista asiakaspalvelutiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Muuten noudatettaisiin soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Vuokrausperusteiden määrittelyssä on käytetty vertailutietona Helsingin uusien kantakaupungin projektialueiden vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrausperustehtoja. Lisäksi on otettu huomioon tontin sijainti arvostetulla alueella kantakaupungissa, samoin se, että tontin ympäristö on valmiiksi rakennettu, hyvien liikenneyhteyksien tuntumassa ja lähellä ydinkeskustaa.



Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

Tontti esitetään vuokrattavaksi 31.12.2075 saakka. Tämän voidaan katsoa olevan riittävän pitkä vuokra-aika ottaen lisäksi huomioon, että esimerkiksi Länsisataman Jätkäsaaren alueelta luovutettavat tontit vuokrataan pääsääntöisesti noin 60 vuodeksi.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

**Esittelijä**

Kaupunginhallitus

**Lisätiedot**

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Liitekartta, vuokrattava tontti 14486-49

**Otteet**

**Ote**

Kiinteistölautakunta

**Otteen liitteet**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 18.11.2013 § 1229

HEL 2013-005967 T 10 01 01 02

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 14486 tontin 49 ) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AKe) 14486/49 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 42 euroa.

Asuntotontille toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista asiakaspalvelutiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Vuokraa määriteltäessä perusteena käytetään tontilla sijaitsevan rakennuksen kerrosalaa.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 05.09.2013 § 445

HEL 2013-005967 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G3 S4, Töölönkatu 49

Päätös

A

Lautakunta päätti vuokrata Kiinteistö Oy Auroranlinnalle (Y-tunnus 0689784-0) Helsingin kaupungin 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 14486 tontin 49 (91-14-486-49, os. Töölönkatu 49, pinta-ala 1 411 m<sup>2</sup>) asuntotarkoitukseen ajaksi 1.9.2013 - 31.8.2043 alla olevin sekä liitteestä nro 2 ilmenevin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 10 416 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen



kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2014 saakka 196 967 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.9.2013 - 31.12.2014 perittävä vuokra on 262 623 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike- tai niihin verrattavaa tilaa enemmän kuin 6 200 k-m<sup>22</sup>.

(A1114-13)

Samalla lautakunta päätti merkitä tonttia 14486/49 koskevat sisäiset vuokraukset (V4114-3 ja V4114-4, sopimusnumero 16570) päättymään 31.8.2013 sekä todeta, että edellä mainittujen sisäisten vuokrausten perusteella mahdollisesti peritty vuokra tullaan palauttamaan vuokralaiselle, mikäli sitä on peritty 31.8.2013 jälkeiseltä ajalta.

Lopuksi lautakunta päätti, että tontin 14486/49 vuokrasopimus allekirjoitetaan vasta, kun vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen kauppa koskeva sopimus on Kiinteistö Oy Auroranlinnan ja Helsingin kaupungin liikennelaitoksen välillä allekirjoitettu.

B

Samalla lautakunta päätti jatkaa tontin 14486/49 vuokrasopimuksen vuokra-aikaa ja oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään muutkin mahdollisesti tarvittavat muutokset vuokrasopimukseen myöhemmin tehtävän kaupunginvaltuuston tontin vuokrauserusteita koskevan päätöksen mukaisesti.

C

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 14486 tontin 49 (91-14-486-49, os. Töölönkatu 49, pinta-ala 1 411 m<sup>2</sup>) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AKe) 14486/49 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100



vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 42 euroa.

Asuntotontille toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista asiakaspalvelutiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438  
kristian.berlin(a)hel.fi