

12.11.2014

Fastholman tarjouspyyntö

Helsingin kaupunki myy Herttoniemessä Fastholman eteläosassa sijaitsevan purkukuntoisen rakennuksen peruskorjattavaksi ja kunnostettavaksi ensisijaisesti järjestökäyttöön ja vuokraa ostajalle määräalan. Myös muu käyttötarkoitus on mahdollinen.

Rakennuksella ei ole varsinaista katuosoitetta. Kulkuyhteys rakennukselle on Majavatien, lumenkaatoalueen / oksien kompostointialueen ja naapurin maa-alueen kautta.

Rakennuksella on purkulupa, mutta sitä ei ole tarkoitus purkaa, vaan peruskorjata. Kiinteistölautakunta otti tilakeskuksen päällikön purkamista koskevan päätöksen käsittelyynsä ja päätti 21.8.2014, että ”kiinteistöstä järjestetään tarjouskilpailu, jonka arviointikriteereissä painotetaan hinnan ohella käyttötarkoituksen yleishyödyllisyyttä.”

Rakennus

Puurakenteinen kaksikerroksinen rakennus on valmistunut 1900-luvun alussa. Rakennuksessa ei ole kellaria. Rakennus on bruttoalaltaan noin 150 brm² ja huoneistoalaltaan noin 130 htm².

Rakennus on purkukuntainen. Sen käyttöönotto edellyttää täydellistä peruskorjausta sekä varustamista tulevan käyttötarkoituksen edellyttämällä varusteilla ja laitteilla voimassa olevien rakentamismääräysten mukaisesti.

Rakennus ei ole ollut viime vuosina ympärivuotisessa käytössä. Tällä hetkellä sen ovet ja ikkunat on ilkvallan minimoimiseksi levytetty. Valokuva keväältä 2014 rakennuksesta on liitteenä. Liitteenä on myös ortokuva vuodelta 1943.

Rakennuksesta ei ole omistajan toimesta tehty kuntoarviota.

Rakennuksella ei ilmeisesti ole rakennuslupaa. Se lienee aikanaan rakennettu kesäkäyttöön, mutta viime vuosikymmeninä se on ollut asuinkäytössä.

Rakennuksen käyttöönotto edellyttää rakennusluvan nojalla tehtävää täydellistä peruskorjausta.

JEN

12.11.2014

Talousrakennukset

Kiinteistöviraston tilakeskus purkaa vuokra-alueen ulkopuolella sijaitsevat huonokuntoiset talousrakennukset. Rakennuksille on voimassa oleva purkuluopa.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Määräalan vuokra ja vuokra-aika

Noin 1900 m²:n määräala vuokrataan kaupungin noudattamin maanvuokrasopimusehdoin. Luonnos vuokrattavasta määräalasta on liitteenä 1. Määräalaan ei sisälly ranta- eikä laiturinpito-oikeutta.

Määräalan kunnossapitovastuu ja vastuu kasvillisuuden hoidosta on vuokralaisen.

Määräalan vuosivuokra, kun rakennusta käytetään järjestötoimintaan, on noin 3200 euroa. Vuokra-aika noin 30 vuotta. Muussa käytössä olevan rakennuksen maanvuokra määritellään erikseen. Maanvuokra-asioita koskeviin tiedusteluihin vastaa kiinteistölakimies Miia Pasuri.

Määräalan itä- ja länsipuolella, noin 30 - 40 metrin etäisyydellä myytävästä rakennuksesta, on ulkoilureittivarausta, jonka kaupunki tulee mahdollisesti toteuttaa tulevaisuudessa, ks. liite.

Vuokralaisen on mahdollista neuvotella ja sopia huvilan entisen puutarha-alueen vuokraamisesta viljelykäyttöön. Rakennusviraston yhdyshenkilö on aluesuunnittelija Birgitta Rossing.

Kulkuyhteys määräalalle

Kulkuyhteys määräalalle tapahtuu naapurin maa-alueen kautta. Ostajan on tarvittaessa tehtävä kulkuoikeudesta ja hoitokustannusten jaosta tarpeelliset sopimukset naapurin kanssa.

Tekniset liittymät

Rakennuksen sähköliittymä on katkaistu 28.8.2013. Rakennus on liitettävä uudelleen verkostoon liittymämaksuineen. Sähkölaitteet ja -asennukset eivät täytä nykyisiä vaatimuksia.

Vesi- ja viemäriliittymiä ei ole. Rakennus ei sijaitse HSY:n toiminta-alueella.

JEN

12.11.2014

Vesi- ja viemäriverkoston lähin liittymämahdollisuus on noin 750 metrin päässä Majavatien kääntöpaikalla noin 25 metriä korkeammalla kuin myytävä rakennus. Mikäli talousvettä tarvitaan, on tarjoajan syytä selvittää muita mahdollisuuksia, esim. porakaivon, harmaiden vesien imeytyskentän ja WC-vesien tyhjennettävän umpisäiliön rakentamismahdollisuudet.

Vesi- ja viemäriratkaisujen mahdollinen toteuttaminen tai korvaavien muiden järjestelmien rakentaminen jää ostajan toteutus- ja kustannusvastuulle.

Kuntoarvio

Rakennuksesta ei ole myyjän toimesta laadittu kuntoarviota. Rakennus myydään purkukuntoisena.

Rakenteita on avattu noin kymmenestä paikasta, sekä sisäpuolelta että ulkoa. Tarjouksen jättäjällä on mahdollisuus avata rakenteita lisää sopimalla asiasta tilakeskuksen kanssa.

Tarjouksen lähtökohdat

Jättämällä tarjouksen tarjoaja ilmoittaa riittävässä määrin tutustuneensa rakennukseen ja olevansa tietoinen rakennuksen heikosta kunnosta.

Tarjouksen tulee perustua siihen, että:

- rakennus myydään purkukuntoisena peruskorjattavaksi ostajan toimesta haettavan rakennusluvan mukaiseen käyttöön
- rakennus myydään siinä kunnossa kuin se on kaupantekohetkellä
- kauppahinta suoritetaan kokonaisuudessaan kaupantekohetkellä
- rakennus siirtyy ostajan vastuulle kaupantekohetkellä
- ostaja vastaa kustannuksellaan rakennuksen korjaus- ja muutostöistä sekä niiden edellyttämistä viranomaisluvista

Tarjouksen tulee sisältää

- rakennuksen uusi suunniteltu pääkäyttötarkoitus
 - o selvitys yleishyödyllisyydestä, mikäli tarjoaja katsoo suunnitellun toiminnan yleishyödylliseksi
- rakennuksesta tarjottu kauppahinta
- tarjouksen jättäjän henkilö- ja yhteystiedot

Tarjous ei saa sisältää

- tämän tarjouspyynnön vastaisia, sitoviksi tarkoitettuja ehtoja
 - o tarjous hylätään, mikäli se sisältää sitovia ehtoja

JEN

12.11.2014

- lupaviranomaiseen kohdistettuja ehtoja, jotka liittyvät aikanaan haettavaan rakennuslupiin tai muihin vastaaviin viranomaispäätöksiin eikä esimerkiksi teknisiin liittyviin liittyviä ehtoja.

Tarjouksen voimassaolo

Tarjouksen tulee olla voimassa 30.4.2015 saakka.

Tarjouksen toimittaminen

Tarjous toimitetaan osoitteeseen
Helsingin kiinteistövirasto
Tilakeskuksen asiakaspalvelu
PL 2213
00099 Helsingin kaupunki
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1, 3. krs

Tarjouskuoreen merkintä:
"Fastholma, ostotarjous" sekä tarjoajan osoite- ja yhteystiedot.

Tarjouksen on oltava perillä tilakeskuksen asiakaspalvelussa maanantaina 12.1.2015 kello 15.00 mennessä.

Tarjousten vertailu

Tarjousten vertailuun vaikuttaa rakennuksesta tarjottu kauppahinta ja rakennuksen suunniteltu uusi käyttötarkoitus.

Tarjousten vertailussa yleishyödyllisen yhteisön kauppahintatarjous, jossa rakennus otetaan yleishyödylliseen käyttöön, kerrotaan ensin kertoimella 1,5. Tämän jälkeen korkein tarjous katsotaan parhaaksi.

Yleishyödyllisyyden kriteerit verohallinnon mukaan

Yhdistystä tai säätiötä pidetään verotuksessa yleishyödyllisenä, jos se täyttää kaikki seuraavat kriteerit:

- Yhdistys tai säätiö toimii yksinomaan ja välittömästi yleiseksi hyväksi. Yleinen hyvä voi olla aineellista, henkistä, eettistä tai yhteiskunnallista.
- Yhdistyksen tai säätiön toiminta ei kohdistu vain rajattuun henkilöpiiriin.
- Yhdistys tai säätiö ei tuota toimintaan osallistuville taloudellista etua osinkona, voitto-osuutena eikä kohtuullista suurempana palkkana tai muuna hyvityksenä.

Yhdistys tai säätiö ei voi olla yleishyödyllinen, jos se käyttää osankin varoistaan perustajan tai hänen läheistensä hyväksi. Jos toiminta palvelee lähinnä yksityisiä taloudellisia tarkoituksia, yhdistys tai säätiö ei toimi yleiseksi hyväksi eikä sitä voida pitää yleishyödyllisenä.

JEN

12.11.2014

Jos toiminta kohdistuu vain hyvin rajatun henkilöpiiriin hyväksi, se ei täytä yleisen hyvän kriteeriä. Yleinen hyvä ei tarkoita sitä, että toimintapiiriin pitäisi olla rajoittamaton tai hyvin laaja. Tarkoituksena on sulkea pois tapaukset, joissa yhdistyksen jäsenmäärä on pieni eikä uusia jäseniä ole tarkoitukseen hankkia. Samoin jos yhdistyksen tai säätiön toiminta kohdistuu vain tietyn perheen, yhdistyksen tai pienen yrityksen suljettuun piiriin, toiminta ei suuntaudu niin laajasti ulospäin, että se edistäisi yleistä hyvää.

Taloudellisen edun antamista on esimerkiksi se, että yhdistyksen tai säätiön tarkoituksena on jäsenten kustannusten pienentäminen. Jäsenet voivat kuitenkin saada etuja esimerkiksi jäsenpalveluina ja jäsenalennuksina silloin, kun edun antaminen liittyy läheisesti yhdistyksen toimintaan ja etua voidaan pitää tavanomaisena ja kohtuullisena.

Tarjouspyynnön vastainen, puutteellinen tai myöhässä jätetty tarjous hylätään.

Tilakeskus pidättää itsellään oikeuden pyytää tarjouksen jättäneeltä lisätietoja ja täsmennyksiä sekä oikeuden hylätä kaikki tarjoukset.

Tiedustelut

Tarjouspyyntöä ja kohdetta koskevat tiedustelut:

kiinteistöviraston tilakeskus

kehittämisisinsööri Erik Nieminen, p. 0400 425 579, erik.nieminen@hel.fi

Maapohjan vuokraamista koskevat tiedustelut:

kiinteistöviraston tonttiosasto

kiinteistölakimies Miia Pasuri, 0406318963, [miia.pasuri\(a\)hel.fi](mailto:miia.pasuri(a)hel.fi)

Viljelyalueen vuokraamista koskevat tiedustelut:

aluesuunnittelija Birgitta Rossing, 09 31038640, [birgitta.rossing\(a\)hel.fi](mailto:birgitta.rossing(a)hel.fi)

Esittely Kohteen esittelystä on sovittava erikseen Erik Niemisen kanssa.

Rakennuksen kauppa ja maanvuokrasopimuksen tekeminen

Rakennuksen kauppa ja maanvuokrasopimus on tehtävissä, kun myyjän puolella tarvittavat luottamusmiespäätökset on tehty.

Liitteet

- liite 1 luonnos vuokrattavasta määräalasta
- liite 2 valokuva 24.4.2014
- liite 3 ortokuva vuodelta 1943

Erik Nieminen
kehittämisisinsööri
Helsingin kiinteistöviraston tilakeskus