



10.03.2022

Asia/5

§ 23

Liikehuoneiston määräaikainen vuokraaminen HOK-Elanto Liiketoiminta Oy:lle osoitteessa Maustetehtaankatu 2

HEL 2022-003124 T 10 01 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti vuokrata HOK-Elanto Liiketoiminta Oy:lle vuonna 2025 valmistuvan myymälätilan osoitteessa Maustetehtaankatu 2, 00990 Helsinki liitteenä 1 olevan vuokrasopimuksen mukaisesti.

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa yritystilat-yksikön päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan edellä mainitun vuokrasopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Maarit Kontio, myyntineuvottelija, puhelin: 310 21522
maarit.kontio(a)hel.fi
Antti Halm, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 42150
antti.halm(a)hel.fi

Liitteet

1 Liikehuoneiston vuokrasopimus Maustetehtaankatu 2

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tausta

Kaupunkiympäristön toimialan asuntotuotantopalvelu rakennuttaa Helsingin Vuosaarissa tontille 54187/6 osoitteessa Maustetehtaankatu 2 asuinrakennuksen, jonka kerroksiin K1 ja K2 tulee arviolta 735,5 m² kokoinen myymälätilaksi soveltuva liikehuoneisto. Maustetehtaankatu 2:n



10.03.2022

rakentaminen aloitetaan arviolta 10/2022 ja rakennus on tarkoitus ottaa käyttöön arviolta 10/2025. Maustetehtaankatu 2:n asuinrakennus tulee Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (jälj. Heka Oy) omistukseen.

Heka Oy vuokraa omistamiensa asuinrakennusten liiketilat Helsingin kaupungille, ja Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelun yritystilat-yksikkö vuokraa edelleen kyseiset liikehuoneistot ulos.

Helsingin kaupunki ja HOK-Elanto Liiketoiminta Oy ovat neuvotelleet Maustetehtaankatu 2:n liikehuoneiston vuokraamisesta HOK-Elanto Liiketoiminta Oy:lle. HOK-Elanto Liiketoiminta Oy on tarjoutunut vuokraamaan tilan liitteenä 1 olevan liikehuoneiston vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin. Vuokratarjouksen hyväksymiselle ei ole tiedossa olevia esteitä.

Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt kokouksessaan 11.5. 2021 kaupunkiympäristön toiminnan hankintavaltuutuksista alle viiden miljoonan euron yhteistyösopimuksista päättää rakennusten ja yleisten alueiden jaosto.

Vuokrasopimuksen keskeiset ehdot

Myymälätila vuokrataan HOK-Elanto Liiketoiminta Oy:lle 10 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella. Lisäksi vuokralaisella on mahdollisuus käyttää kaksi viiden vuoden optiota vuokrasopimuksen jatkamiseksi. Vuokrauksen arvioitu alkamisajankohta on lokakuu 2025 ja päätymisajankohta lokakuu 2035. Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa kuukauden päästä hallintaoikeuden alkamisesta. Tarkka vuokra-aika määräytyy rakennuksen valmistumisen mukaisesti.

Myymälätilasta maksettava kuukausivuokra on 24,90 euroa/m² + alv 24 % eli arvonlisävero mukaan lukien 30,87 euroa/m². Vuokran määrä tarkistetaan vuosittain tammikuusta 2027 alkaen noudattaen elinkustannusindeksiä, ja vuokraa korotetaan aina vähintään 2 %.

Kymmenen vuoden määräaikaisen sopimuksen päättyessä, mikäli optiokausi otetaan käyttöön, kaupungilla on lisäksi mahdollisuus korottaa vuokran tasoa vastaamaan alueen elintarvikemyymälöiden markkinavuokraa ja/tai vastaamaan kaupungin Heka Oy:lle maksamaa kustannustasoa.

Tämänhetkisen arvion mukaan vuokrattavan tilan pinta-ala on 735,5 m², jolloin arvonlisäveroton kuukausivuokra tulee olemaan 18 313,95 euroa. Vuokrasopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on näin ollen 10 vuoden vuokra-ajalta ilman indeksikorotuksia 2 197 674 euroa. Kuu-



kausivuokran kokonaismäärä tarkistetaan ennen vuokra-ajan alkua vuokrattavan tilan pinta-alan tarkistusmittauksen jälkeen noudattaen sovittua neliövuokraa.

Koska myymälätila vuokrataan optiokaudet mukaan lukien yli 10 vuodeksi, yritystilat-yksikkö on selvittänyt vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden hankkimalla kuntalain (410/205) 130 §:n 2 momentissa tarkoitetun puolueettoman arvioijan arvion vuokrattavan myymälätilan markkinaperusteisesta vuokratasosta. Päätöksen mukaisen vuokrasopimuksen neliövuokra ei alita Newsec Oy:n 23.9.2021 tekemän arvion mukaista vuokratasoa.

Vuokrasopimus tulee voimaan vuokranantajaa ja vuokralaista sitovaksi, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu ja kaupungin päätös vuokrasopimuksen hyväksymisestä on täytäntöönpanokelpoinen. Mikäli kaupungin päätös kumotaan muutoksenhaun tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta, vuokrasopimus purkautuu. Koska kyseessä on vielä rakentamattoman liikehuoneiston vuokraus, on sekä kaupungilla että HOK-Elanto Liiketoiminta Oy:llä oikeus irtisanoa vuokrasopimus korvauksetta, mikäli Maustetehtaankatu 2 ei ole saanut rakennuslupaa tai sen rakentamista ei ole aloitettu 31.10.2024 mennessä.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, jonka mukaan viranhaltija päättää, liikehuoneistojen vuokralle antamisesta kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa.

Kaupunginhallitus on päätöksellään 18.9.2017 § 865 vahvistanut hallintosäännön 16 luvun 3 §:ssä tarkoitetun erityisen toimivallan rajat siten, kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tai sen määräämä viranomainen päättää liikehuoneistojen vuokralle antamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on delegoinut liikehuoneistojen määräaikaista vuokralle antamista koskevaa toimivaltaansa ennakoitulta kokonaisarvoltaan alle 2 miljoonan euron vuokrausten osalta. Koska päätöksen mukaisen liikehuoneiston vuokrasopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on yli 2 miljoonaa, mutta alle 5 miljoonaa, on rakennusten ja yleisten alueiden jaosto toimivaltainen päättämään asiasta.

Esittelijä



10.03.2022

Asia/5

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Maarit Kontio, myyntineuvottelija, puhelin: 310 21522
maarit.kontio(a)hel.fi
Antti Halm, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 42150
antti.halm(a)hel.fi

Liitteet

1 Liikehuoneiston vuokrasopimus Maustetehtaankatu 2

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Rya/tilat-palvelu