



03.11.2021

**169 §****Asuntotonttien (AK) 26968/2 ja 3 pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten vähäinen muuttaminen**

HEL 2021-003248 T 10 01 01 02

Käpyläntie 7, Käpyläntie 9

**Päätös****A**

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti muuttaa ES-Laatuasumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 1079220-8) vuokratun Helsingin kaupungin 26. kaupunginosan (Koskela) korttelin 26968 tonttiin 3 (kiinteistötunnus 91-26-968-3) kohdistuvaa maanvuokrasopimusta (sopimusno 25744) 1.10.2021 alkaen liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.

Samalla tiimipäällikkö päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus - tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan edellä mainitun sopimusmuutoksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Lopuksi tiimipäällikkö päätti todeta, että kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita vuokralaiselle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai sen lainvoimaistuminen viivästyy.

(A1126-475)

**B**

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti muuttaa Asunto Oy Helsingin Koivupuistolle (Y-tunnus 3016816-2) vuokratun Helsingin kaupungin 26. kaupunginosan (Koskela) korttelin 26968 tonttiin 2 (kiinteistötunnus 91-26-968-2) kohdistuvaa maanvuokrasopimusta (sopimusno 25528) 1.10.2021 alkaen liitteestä 2 ilmenevin ehdoin.

Samalla tiimipäällikkö päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan edellä mainitun sopimusmuutoksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Lopuksi tiimipäällikkö päätti todeta, että kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten



03.11.2021

suunnittelu- ja muista kuluista, joita vuokralaiselle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai sen lainvoimaistuminen viivästyy.

(A1126-465)

**Päätöksen perustelut**

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on 18.3.2020 (73 §) tekemällään päätöksellä vuokrannut tontin 26968/3 pitkäaikaisesti ES-Laatuasumisoikeus Oy:lle. Tontille toteutetaan valtion korkotukemia asumisoikeusasuntoja 4 775 k-m<sup>2</sup> ja liiketiloja 147 k-m<sup>2</sup>. Tontin 26968/3 vuokralainen ES-Laatuasumisoikeus Oy pyytää, että maanvuokrasopimusta nro 25744 muutettaisiin siten, että tontin vuokralaiseksi tulisi ES-Laatuasumisoikeus Oy:n ohella myös ES-Isännöinti Oy. Edellä mainittu vuokrasopimuksen muutos on tarpeen ARA:lta saadun korkotukilainan osapäätöksen ehtojen takia. ARA:n päätöksen mukaan vain osaan po. tontille rakennusluvan mukaisesti toteutettavasta liiketilojen rakennusoikeudesta on mahdollista saada korkotuetta rahoitusta. Tämän vuoksi osa rakennusluvan mukaisesta liiketilasta tullaan toteuttamaan ES-Isännöinti Oy:lle, jonka vuoksi myös ES-Isännöinti Oy tulisi merkitä maanvuokrasopimuksen osapuoleksi.

Tontille toteutettavasta liikerakennusoikeudesta (kokonaisuudessaan 147 k-m<sup>2</sup>) 81 k-m<sup>2</sup> on kaupan myötä siirtynyt ES-Isännöinti Oy:lle. Kauppakirja on allekirjoitettu 30.9.2021. Maanvuokrasopimusta nro 25744 tulee muuttaa siten, että vuokralaisina ovat 1.10.2021 alkaen yhteisesti määräosin ES-Laatuasumisoikeus Oy (4841/4922) ja ES-Isännöinti Oy (81/4922). Tontin 26968/3 maanvuokraa tarkistetaan sopimusmuutoksesta lukien siten, että po. liiketilojen osuuteen (81 k-m<sup>2</sup>) ei kohdistu ARA-alennusta.

Tontin 26968/3 vuokralaisten (nykyinen vuokralainen ES-Laatuasumisoikeus Oy ja lisäksi tuleva vuokralainen ES-Isännöinti Oy) välillä on 30.9.2021 allekirjoitettu hallinnanjakosopimus. Hallinnanjakosopimuksesta huolimatta vuokralaiset vastaavat omasta ja toistensa puolesta (yhteisvastuullisuus) vuokrasopimuksen ehtojen ja velvoitteiden täyttämistä koko vuokra-alueen osalta vuokranantajalle, ellei vuokrasopimuksessa ole jonkin kohdan osalta toisin erikseen sovittu.

Lisäksi tonttien 26968/2 ja 26968/3 välistä yhteisjärjestelysopimusta on päivitetty siltä osin, että tontin 26968/3 vuokraoikeuden haltijaksi merkitään ES-Laatuasumisoikeus Oy:n ohella ES-Isännöinti Oy. Yhteisjärjestelysopimukseen on tehty myös sisällöllisiä päivityksiä esimerkiksi kustannusten jaon osalta. Liitteenä 3 oleva päivitetty yhteisjärjestelysopi-



03.11.2021

mus korvaa kokonaisuudessaan tonttien 26968/2 ja 3 välillä 10.12.2019 allekirjoitetun yhteisjärjestelysopimuksen. Tonttien 26968/2 ja 3 maanvuokrasopimuksia muutetaan siten, että niihin lisätään ehto, jossa vuokralaiset veloitetaan noudattamaan liitteenä 3 olevaa yhteisjärjestelysopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 15.5.2018 (247 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 - 9 kohtien toimivaltaa päättää toimielinten päättämien sopimusten ehtojen vähäisistä muutoksista ja lisäyksistä mm. kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden asuntotontit-tiimin päällikölle.

Edellä kuvattuja muutoksia voidaan kokonaisuutena arvioiden pitää vähäisinä, joten edellä mainitun perusteella asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on toimivaltainen päättämään asiasta.

**Lisätiedot**

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889  
tiina.aitta(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Tontin 26968/3 muutettavat ehdot
- 2 Tontin 26968/2 muutettavat ehdot
- 3 Yhteisjärjestelysopimus (päivitetty)

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Vuokralainen A

Vuokralainen B

Kymp/Make/Pitkäaikainen  
vuokraus

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 3

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3

**Tiedoksi**

Kymp/Maka/Make/Aitta

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi

**Käyntiosoite**

Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

FI02012566



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 169 §.**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

### **Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

### **Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimustajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

---

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

FI02012566



03.11.2021

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13  
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

### Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Asuntotontit

Tiimipäällikkö

**Pöytäkirja**

6 (6)

03.11.2021

---

Miia Pasuri  
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 03.11.2021.