



11.10.2024

116 §**Maanvuokrasopimuksen muuttaminen (Kluuvi, Kaisaniemenpuisto)**

HEL 2024-012839 T 10 01 01 02

Kaisaniemenranta 6

Päätös

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys –tiimin päällikkö päätti

- muuttaa Tee- ja kahvihuone Helmi Oy:lle (y-tunnus 0512673-7) vuokratun noin 2 242 m²:n suuruisen määräalan Helsingin kaupungin 2. kaupunginosan (Kluuvi) puistoalueesta 91-2-9903-10 maanvuokrasopimusta nro 26187 seuraavalla tavalla 1.7.2024 alkaen muiden ehtojen pysyessä ennallaan:

Vuokraa tarkistetaan ulkorotundan purun johdosta toteutuvaa kerrosalaa vastaavaksi.

Uusi perusvuosivuokra, joka vastaa virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100, on 1 620,98 euroa vuodessa entisen 1 788,50 euroa vuodessa asemesta.

Vuokran tarkistus perustuu kerrosalan pienenemiseen alkuperäisestä 726 k-m²:stä 658 k-m²:iin ja

- valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

L1102-9

Päätöksen perustelut**Nykyinen vuokrasopimus**

Tee- ja Kahvihuone Helmi Oy:lle on vuokrattu (tontit-yksikön päällikkö 11.3.2021 § 21 ja § 22) ajalle 1.4.2021-31.3.2071 noin 2 242 m²:n suurinen määrääla Kaisaniemenpuistosta kahvila-/ravintolatoimintaa varten sekä myyty sillä sijaitseva suojeltu rakennus.

Maanvuokrasopimuksen nro 26187 mukaan ”Vuokra perustuu ravintolatililan osalta pääoma-arvoon 49,27 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100), joka vastaa tammikuun 2021 indeksiin (1987) mukaista 979 euroa/k-m² sekä rakennusoikeuteen (726 k-m²) ja viiden prosentin vuotuiseseen tuottoon.



11.10.2024

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokraa voidaan tarkistaa myös vuokralaisen hakemuksen johdosta siinä tapauksessa, että vuokra-alueella sijaitsevan suojellun ravintolarakennuksen toteutunut rakennusoikeus pienenee nykyisestä (726 k-m²) viranomaislupien mukaan toteutettujen kunnostus- ja muutostöiden seurauksena.”.

Vuokrasopimuksen muuttaminen

Vuokralainen on 27.6.2024 päivätyllä hakemuksella pyytänyt, että maanvuokrasopimuksen mukaista vuokran määrää muutetaan siten, että se perustuu jatkossa kahvilan pienentyneeseen rakennusoikeuteen (658 k-m²).

Rakennusvalvonta on ilmoittanut käsitelleensä kahvilarakennuksen ulkorotundan purun rakennusluvassa 1-1587-22-B, minkä johdosta rakennuksen kerrosala on pienentynyt alkuperäisestä, maanvuokrasopimuksen mukaisesta 726 k-m²:stä 658 k-m²:iin.

Edellä esitetyn perusteella vuokrasopimusta on perusteltua muuttaa hakemuksen mukaisesti siten, että vuokran määrä perustuu 1.7.2024 alkaen tosiasialliseen rakennusoikeuteen.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 4.4.2023 (196 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1-9 kohtien mukaista toimivaltaansa päättää toimielimien päättämien sopimusten ehtojen vähäisistä muutoksista ja lisäyksistä kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden tontit-yksikön päällikölle, asuntotontit-tiimin päällikölle sekä toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikölle.

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

3 (6)

11.10.2024

Kaupunki

PostiosoitePL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi**Käyntiosoite**Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 116 §.

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 tiedoksi-saannista.

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 oikaisuvaatimussajan 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:



11.10.2024

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fiPostiosoite: 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

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

6 (6)

11.10.2024

Ilkka Aaltonen
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 14.10.2024.

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6