



§ 285

Hotellitontin pitkäaikainen vuokraaminen KOY Base Helsingille ja kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle ostoption lisäämisestä sopimukseen (Ruskeasuo, tontti 16748/5)

HEL 2017-012184 T 10 01 01 02

Mannerheimintie 109, Nauvontie 10

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti vuokrata tontin KOY Base Helsingille (y-tunnus 2906394-5) seuraavin ehdoin:

1

Vuokrattava tontti on 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelissa 16748 sijaitseva hotellitontti nro 5. Tontin osoite on Mannerheimintie 109/Nauvontie 10, pinta-ala 3 472 m², kiinteistötunnus 91-16-748-5, rakennusoikeus 13 000 k-m².

2

Tontti vuokrataan hotellitarkoitukseen.

3

Vuokra-aika on 1.6.2018-31.5.2048.

4

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2020 saakka 391 716 euroa.

Vuokra perustuu asemakaavan nro 11865 mukaiseen rakennusoikeuteen 13 000 k-m² ja yksikköhintaan 31 €/k-m² (ind.100) sekä viiden prosentin tuottoon. Yksikköhinta vastaa tämän hetken elinkustannusindeksin (ind.1944) mukaan hintatasoa noin 600 €/k-m².

Huhtikuun 1. päivästä 2020 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 20 150 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.



Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa selaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

5

Muutoin noudatetaan liitteessä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen ehtoja ja tonttipäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää vielä oikeuttaa hallinto- ja tukipalvelujen kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(L1-1-1637)

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupungin 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelissa 16748 sijaitsevan tontin 5 uuteen pitkäaikaiseen KOY Base Helsingille laadittavaan maanvuokrasopimukseen lisätään osto-optio seuraavasti:

1

Tontin vuokralaisella on oikeus ostaa kaupungilta sille vuokrattu tontti sen jälkeen, kun rakennus on ollut viisi (5) vuotta hotellikäytössä.

2

Kauppahinta on 31 euroa/k-m² (ind. 100=1951, nykyyhintatasossa noin 600 euroa/k-m²) ja se kerrotaan kaupantekohetkellä voimassa olevalla elinkustannusindeksin pisteluvulla sekä asemakaavan mukaisella tai toteutetulla rakennusoikeudella. Kauppahinta on kuitenkin vähintään 600 euroa/k-m².

3

Osto-oikeutta käytettäessä kauppakirjaan otetaan seuraava lisäkauppahintaa koskeva ehto:

Myyjällä on oikeus saada tontin ostajalta lisäkauppahintaa, mikäli tontin markkina-arvo kaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan viranomaispäätöksen johdosta nousee siitä, mitä tontin kauppahinnasta on tässä kauppakirjassa sovittu. Markkina-arvon nousu voi johtua tontin rakennusoikeuden lisäyksestä tai tontin käyttötarkoituksessa tapahtuvista tai muista vastaavista muutoksista.



Lisäkauppahinta on tämän kauppakirjan mukaisen kappahinnan ja uuden markkina-arvon erotuksen määrä. Uusi markkina-arvo määritetään lisäkauppahinnan maksuhetken mukaan.

Tämä ehto on voimassa 10 vuotta siitä, kun tontti on ostettu kaupungilta. Mikäli ostaja tai myöhempi luovutuksensaaja on hakenut edellä tarkoitettua kaavamuutosta, poikkeamispäätöstä tai muuta vastaavaa viranomaispäätöstä ennen mainittua määräpäivää, sovelletaan tätä lisäkauppahintaehtoaa, vaikka kaavamuutos, poikkeamispäätös tai vastaava viranomaispäätös tulee voimaan määräpäivän jälkeen. Mikäli edellä kaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan viranomaispäätöksen on kuitenkin laittanut vireille kaupunki tai muu ostajasta riippumaton taho, tätä lisäkauppahintaehtoaa sovelletaan vain, mikäli ostaja ryhtyy ennen mainittua määräpäivää toimenpiteisiin tontin käyttötarkoituksen muuttamiseksi ja/tai lisärakentamiseksi hakemalla tätä varten rakennuslupaa tai ryhtyy muihin vastaaviin toimenpiteisiin.

Ostaja maksaa ensiksi mainitussa tapauksessa lisäkauppahinnan kolmen (3) kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan viranomaispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta ja jälkimmäisessä tapauksessa kolmen (3) kuukauden kuluessa rakennusluvan tai vastaavan lainvoimaiseksi tulosta.

Ostaja antaa myyjälle edellä sanotun lisäkauppahinnan suorittamisen vakuudeksi tonttiin 780 000 euron suuruisen kiinnityksen, joka on voimassa 30 vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta (10 prosenttia allekirjoitetusta kauppahinnasta).

Selvyyden vuoksi todetaan, että ostajalla tarkoitetaan tässä ehdossa myös tontin mahdollista tulevaa luovutuksensaajaa. Ostaja on siten velvollinen huolehtimaan siitä, että mahdollinen uusi luovutuksensaaja on tietoinen tästä lisäkauppahintaehdosta.

4

Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita kiinteistökaupan ehtoja, liitteenä 2 olevaa kauppakirjaluonnosta sekä toimivaltaisen toimieliimen tai viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle lisäksi, että hallinto- ja tukipalvelujen kiinteistölakimies oikeutetaan allekirjoittamaan edellä mainittu kauppakirja ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(L1-1-1637)

Käsittely



29.05.2018

Mikko Aho: Kappale 20, ensimmäinen lause muutetaan muotoon:
Tämä ehto on voimassa 10 vuotta siitä, kun tontti on ostettu kaupungilta.

Vastaehdotus:

Jape Lovén: Lautakunta päättää asian ilman osto-option lisäämistä.

Kannattaja: Eveliina Heinäluoma

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Lautakunta päättää asian ilman osto-option lisäämistä.

Jaa-äännet: 8

Sirpa Asko-Seljavaara, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Leo Stranius

Ei-äännet: 3

Eveliina Heinäluoma, Jape Lovén, Mika Välipirtti

Poissa: 2

Silvia Modig, Laura Rissanen

Esittelijän muutettu ehdotus jäi voimaan äänin 8-3. (2 poissa)

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos SSA Mannerheimintie 109 luonnos
16.5.2018
- 2 Kauppakirjaluonnos
- 3 Varauspäättös

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Otteen liitteet



Vuokralainen

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunta päättää vuokrata tontin KOY Base Helsingille (y-tunnus 2906394-5) seuraavin ehdoin:

1

Vuokrattava tontti on 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelissa 16748 sijaitseva hotellitontti nro 5. Tontin osoite on Mannerheimintie 109/Nauvontie 10, pinta-ala 3 472 m², kiinteistötunnus 91-16-748-5, rakennusoikeus 13 000 k-m².

2

Tontti vuokrataan hotellitarkoitukseen.

3

Vuokra-aika on 1.6.2018-31.5.2048.

4

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2020 saakka 391 716 euroa.

Vuokra perustuu asemakaavan nro 11865 mukaiseen rakennusoikeuteen 13 000 k-m² ja yksikköhintaan 31 €/k-m² (ind.100) sekä viiden prosentin tuottoon. Yksikköhinta vastaa tämän hetken elinkustannusindeksin (ind.1944) mukaan hintatasoa noin 600 €/k-m².

Huhtikuun 1. päivästä 2020 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 20 150 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.



Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa seläisessä seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

5

Muutoin noudatetaan liitteessä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen ehtoja ja tonttipäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää vielä oikeuttaa hallinto- ja tukipalvelujen kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(L1-1-1637)

B

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupungin 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelissa 16748 sijaitsevan tontin 5 uuteen pitkäaikaiseen KOY Base Helsingille laadittavaan maanvuokrasopimukseen lisätään osto-optio seuraavasti:

1

Tontin vuokralaisella on oikeus ostaa kaupungilta sille vuokrattu tontti sen jälkeen, kun rakennus on ollut viisi (5) vuotta hotellikäytössä.

2

Kauppahinta on 31 euroa/k-m² (ind. 100=1951, nykyyhintatasossa noin 600 euroa/k-m²) ja se kerrotaan kaupantekohetkellä voimassa olevalla elinkustannusindeksin pisteluvulla sekä asemakaavan mukaisella tai toteutetulla rakennusoikeudella. Kauppahinta on kuitenkin vähintään 600 euroa/k-m².

3

Osto-oikeutta käytettäessä kauppakirjaan otetaan seuraava lisäkauppahintaa koskeva ehto:

Myyjällä on oikeus saada tontin ostajalta lisäkauppahintaa, mikäli tontin markkina-arvo kaavamuutoksen, poikkeamis päätöksen tai vastaavan viranomais päätöksen johdosta nousee siitä, mitä tontin kauppahinnasta on tässä kauppakirjassa sovittu. Markkina-arvon nousu voi johtua tontin rakennusoikeuden lisäyksestä tai tontin käyttötarkoituksessa tapahtuvista tai muista vastaavista muutoksista.



Lisäkauppahinta on tämän kauppakirjan mukaisen kappahinnan ja uuden markkina-arvon erotuksen määrä. Uusi markkina-arvo määritetään lisäkauppahinnan maksuhetken mukaan.

Tämä ehto on voimassa 10 vuotta siitä, kun kaupungin koulutoiminta tontilla on päättynyt. Mikäli ostaja tai myöhempi luovutuksensaaja on hakenut edellä tarkoitettua kaavamuutosta, poikkeamispäätöstä tai muuta vastaavaa viranomaispäätöstä ennen mainittua määräpäivää, sovelletaan tätä lisäkauppahintaehtoaa, vaikka kaavamuutos, poikkeamispäätös tai vastaava viranomaispäätös tulee voimaan määräpäivän jälkeen. Mikäli edellä kaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan viranomaispäätöksen on kuitenkin laittanut vireille kaupunki tai muu ostajasta riippumaton taho, tätä lisäkauppahintaehtoaa sovelletaan vain, mikäli ostaja ryhtyy ennen mainittua määräpäivää toimenpiteisiin tontin käyttötarkoituksen muuttamiseksi ja/tai lisärakentamiseksi hakemalla tätä varten rakennuslupaa tai ryhtyy muihin vastaaviin toimenpiteisiin.

Ostaja maksaa ensiksi mainitussa tapauksessa lisäkauppahinnan kolmen (3) kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan viranomaispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta ja jälkimmäisessä tapauksessa kolmen (3) kuukauden kuluessa rakennusluvan tai vastaavan lainvoimaiseksi tulosta.

Ostaja antaa myyjälle edellä sanotun lisäkauppahinnan suorittamisen vakuudeksi tonttiin 780 000 euron suuruisen kiinnityksen, joka on voimassa 30 vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta (10 prosenttia allekirjoitetusta kauppahinnasta).

Selvyyden vuoksi todetaan, että ostajalla tarkoitetaan tässä ehdossa myös tontin mahdollista tulevaa luovutuksensaajaa. Ostaja on siten velvollinen huolehtimaan siitä, että mahdollinen uusi luovutuksensaaja on tietoinen tästä lisäkauppahintaehdosta.

4

Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita kiinteistökaupan ehtoja, liitteenä 2 olevaa kauppakirjaluonnosta sekä toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle lisäksi, että hallinto- ja tukipalvelujen kiinteistölakimies oikeutetaan allekirjoittamaan edellä mainittu kauppakirja ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(L1-1-1637)

Tiivistelmä



Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään, että Ruskeasuon hotellitontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella KOY Base Helsingille. Tontille on suunniteltu noin 13 000 k-m²:n hotellirakennus, johon tulisi noin 430 huonetta.

Kaupunginhallitukselle esitetään osto-option lisäämistä em. maanvuokrasopimukseen.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 7.12.2016 (§1115) varata tontin 31.12.2017 asti hotellin suunnittelua varten. Varauspäätös liitteessä 3.

Suunnittelu on edennyt varausehtojen mukaisesti. Hakija on suunnitellut tontille noin 13 000 k-m²:n hotellirakennuksen, johon tulee noin 430 huonetta. KOY Base Helsinki on SSA:n perustama yhtiö.

Tontin lyhytaikainen vuokraaminen

Tontti on ollut vuokrattuna hakijalle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten yritystonttitiimipäällikön päätöksellä 19.12.2017 (§66) ajalle 1.12.2017–31.5.2018.

Voimassa oleva asemakaava ja tonttitiedot

Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 11865, joka on tullut voimaan 7.8.2009. Ote asemakaavakartasta on oheismateriaalissa. Tontti on hotellirakennusten korttelialuetta ja sen rakennusoikeus on 13 000 k-m² ja pinta-ala 3472 m². Tonttijako on hyväksytty 7.9.2009 ja tontti on rekisteröity 6.2.2018.

Tontin pitkäaikainen vuokraaminen (Ehdotus A)

Tontti vuokrataan 30 vuoden vuokrasopimuksella tavanomaisin ehdoin. Tontin vuosivuokra on noin 390 000 euroa.

Vuokra perustuu asemakaavan nro 11865 mukaiseen rakennusoikeuteen 13 000 k-m² ja yksikköhintaan 31 €/k-m² (ind.100) sekä viiden prosentin tuottoon. Yksikköhinta vastaa tämän hetken elinkustannusindeksin mukaan hintatasoa 600 €/k-m².

Vuokranmäärityksessä on käytetty apuna puolueetonta arvioijaa.

Osto-option lisääminen maanvuokrasopimukseen (Ehdotus B)



Tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen esitetään osto-optiota voimassa olevien maanluovutusperiaatteiden mukaisesti. Tontti olisi ostettavissa kun hotelli on ollut viisi vuotta toiminnassa.

Myyntihinta 31 €/k-m² (nykyhinta noin 600 €/k-m²) on määritetty samoin kuin vuokraushinta. Kokonaiskauppahinnaksi tulisi noin 7,8 miljoonaa euroa.

Lopuksi

Esittelijän mielestä KOY Base Helsingille tulisi vuokrata tontti 30 vuodeksi ja esittää kaupunginhallitukselle osto-option lisäämistä maanvuokrasopimukseen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos SSA Mannerheimintie 109 luonnos 16.5.2018
- 2 Kauppakirjaluonnos
- 3 Varauspääätös

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava
- 3 Vuokra-aluekartta

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1



29.05.2018

Asia/28

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Kymp/Immoen/Vainikka/Santos

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tontit Tiimipäällikkö yritystontit 19.12.2017 §
66