

Muistio/MIM**Yhteispihatontin (AH) maanalaisen määräalan osan lyhytaikainen vuokraaminen TA-Asumisoikeus Oy:lle rakennusluvan hakemista varten (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, tontti 49274/11)**

A4149-45, HEL 2019-000138

Hakemus TA pyytää 20.2.2019 lähettämällään sähköpostilla, että kaupunki vuokraisi TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5) yhteispihatontin (AH) 49274/11 maanalaisen määräalan rakennusluvan hakemista varten, koska koko AH-tontin pihakannen alaiselle autohallille pitää hakea rakennuslupa kerralla.

Nyt vuokrattava alue käsittää 22 m² ja 1 817,5 m² kokoiset maanalaiset määräalat tontista 49274/11.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49274/11 kuuluu asumista pelvelevään yhteiskäyttöiseen korttelialueeseen (AH).

Tontin pinta-ala on 7 307 m² ja osoite on Turumankatu 4, Turumankatu 16, Turumankatu 24 ja Turumankatu 12. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 13.12.2018.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen maaperää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen 19.6.2008 antaman päätöksen 163 § Ymk 2008-1280 mukaisesti.

Kunnostuksen loppraportti lähetetään vuokralaiselle erikseen.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraushetkellä on tiedossa, että vuokra-alueen rakentaminen ja käyttö tulee edellyttämään korttelin muiden tonttien kanssa tehtävää yhteisjärjestelysopimusta, jota on jo luonnosteltu.

Lisäksi vuokrasopimukseen sisällytetään aina yleinen rasite-ehto, jonka mukaan vuokralainen on osaltaan velvollinen sopimaan vuokra-alueen ja sitä ympäröivien

kiinteistöjen (ml. kadut ja muut yleiset alueet) tai niille sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto ei ole vielä vahvistanut tontille vuokrausperiaatteita. Kaupunginvaltuustolle tullaan esittämään seuraavaa:

- Yhteispihatontin 49274/11 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana tonttinelämetrihintana 1 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % sen laskennallisesta hinnasta.

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti.

m ²	e/m ² (ind. 100)	e/m ² (ind. 1950)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1950)
1 840	1	20	92	1 794

$(1\,840\text{ k-m}^2 \times 1\text{ e/k-m}^2 \times 5\%) \times 19,50$

Maanvuokra vuokra-ajalta

Vakiintuneen käytännön mukaan tontin maanvuokra peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta.

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta 299 euroa (1 794 : 6)

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esimerkiksi maanrakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta.

Tällöin tontin vuokra on 150 euroa / kuukausi (1 794 : 12).

Vuokra-aika

Vuokra-aika 1.3.2019 – 28.2.2020

Helsinki

Rekisteröinti

TA-Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0813688-5) on merkitty kaupparekisteriin 9.5.1990.