



§ 561

Tontin 29159/2 uudelleenvuokraaminen Kiinteistö Oy Kaupintie 3:lle (Haaga, tontti 29159/2)

HEL 2018-011103 T 10 01 01 02

Kaupintie 3

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Kaupintie 3:lle (y-tunnus: 1596081-3) Helsingin 29. kaupunginosassa (Haaga) sijaitsevan tontin 29159/2 (19 720 m², 38 600 k-m², Kaupintie 3) liike- ja toimistotarkoitukseen 1.1.2020 – 31.12.2030 liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti (L1129-44).
- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.
- merkitä tontin nykyisen maanvuokrasopimuksen nro 9585 päätty-mään 31.12.2019 (L1129-6).

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Jenna Pirttilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799
jenna.pirtila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-
tölautakunta
Liite 1



Kymp/Make/Pitkäaikainen vuokraus

Liite 2
Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Vuokralainen pyytää päätösesityksen mukaisen tontin vuokraamista uudelleen liike- ja toimistotarkoitukseen 31.12.2030 asti, vaikka vuokra-aikaa on jäljellä vielä noin 6 vuotta. Vuokralaisen mielestä tontin vuokraus uudelleen on jo nyt erityisen perusteltua, sillä vuokra-alueella sijaitseviin rakennuksiin tarvitaan investointeja.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.2.1974 – 31.12.2025. Osasta vuokra-aluetta on ollut voimassa aikaisempi maanvuokrasopimus, jota on muutettu vastaamaan nykyistä vuokra-aluetta vuonna 1983 (sopimusnumero 9585).

Tontilla on voimassa asemakaavan muutos nro 9809 (1991), jossa se on osoitettu K-tarkoitukseen, ja sen pinta-ala on 19 720 m² ja rakennusoikeus 38 600 k-m².

Tontilla sijaitsee vuokralaisen kaksi yhteensä 37 857 k-m²:n toimistorakennusta ja 7 486 k-m²:n pysäköintitalo.

Tontin sijaintikartta on liitteenä 2.

Tontin uudelleenvuokraus

Tontin vuokraaminen uudelleen vuokralaiselle 31.12.2030 saakka on perusteltua.

Tontti sijoittuu uudessa yleiskaavassa asuntovaltaiselle alueelle (A1). Asemakaavapalvelun mukaan tontin käyttötarkoitukseen ei kohdistu po. aikana muutostarpeita.

Lisäksi vuokratun tontin ja sillä olevan rakennuksen kunto on riittävä ympäristö ja uusi vuokra-aika huomioon ottaen, vuokralainen on täyttänyt nykyisen vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa ja kaupunki ei tarvitse tonttia muuhun käyttöön.

Tontin uudelleenvuokraus jo 6 vuotta ennen nykyisen vuokra-ajan päättymistä on erityisen perusteltua hakijan edellä esittämällä perusteilla.



Tontin uusi vuosivuokra

Tällä hetkellä tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen perusvuosivuokra on 37 236,81 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100 ja perittävä vuosivuokra noin 560 861 euroa ($38\,600\text{ k-m}^2 \times 291\text{ euroa/k-m}^2 \times 0,05$).

Esitettävän tontin uudelleenvuokrauksen yhteydessä on tarpeen tarkastaa vuosivuokraa niin, että uusi perusvuosivuokra on 37 675 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100 ja uusi vuosivuokra noin 743 328 euroa. Esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaiseen 38 600 k-m²:n rakennusoikeuteen.

Uusi vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdossa on sanottu.

Tontin vuosivuokra nousee nyt tonttia uudelleen vuokrattaessa, mutta uutta vuokraa aletaan periä kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 §:n päättämien tontinluovutusta koskevien linjausten mukaisesti vasta alkuperäisen vuokra-ajan päättymisestä lukien. Tontin uudesta vuosivuokrasusta peritään näin ollen 75 prosenttia nykyisen maanvuokrasopimuksen alkuperäiseen päättymispäivään eli 31.12.2025 saakka.

Uusi vuosivuokra perustuu maanpäällisen rakennusoikeuden 35 000 k-m²:n osalta pääoma-arvoon 20,50 euroa/k-m² ja maanalaisen rakennusoikeuden 3 600 k-m²:n osalta pääoma-arvoon 10 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 sekä viiden prosentin tuottoon. Nykyrahassa pääoma-arvo (indeksi 1973) on maanpäällisen rakennusoikeuden osalta noin 404 euroa/k-m² ja maanalaisen rakennusoikeuden osalta noin 197 euroa/k-m². Pysäköintitalosta ei peritä erillistä vuokraa, sillä pysäköintitilojen osuus sisältyy toimitilarakennusoikeuden yksikköhintaan.

Uusi vuosivuokra perustuu ulkopuolisen asiantuntijan (GEM Property Oy, 22.6.2017) tekemään arvioon.

Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien tontinluovutusta koskevien linjausten mukaisesti lukuun ottamatta jo edellä esitettyä ja perusteltua tontin uudelleenvuokrausta yli viittä vuotta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin toimitilatonttia koskevin



maanvuokrasopimusehdoin. Mikäli vuokra-alueella oleva rakennus palaa tai muutoin tuhoutuu, vuokralaisella ei ole kuitenkaan velvollisuutta rakentaa sitä uudelleen kahden vuoden kuluessa, sillä esitettävän uudelleenvuokrauksen vuokra-aika on vain 11 vuotta.

Vuokrasopimusluonnoksen maaperäehdossa on otettu huomioon, että tontti on ollut aiemmin vuokrattuna po. käyttötarkoitukseen ja sillä sijaitsee jo vuokralaisen rakennuksia.

Toimivalta

Kaupunginvaltuuston 16.1.2019, 5 § hyväksymän johtosäännön mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Jenna Pirttilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799
jenna.pirttila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2