



§ 266

Asuntotontin (AL, 8 655 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Kiinteistö Oy Töölöntullinkatu 8:lle vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten (Meilahti, Taka-Töölö, tontti 15520/2)

HEL 2020-014245 T 10 01 01 02

Töölöntullinkatu 8

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata Helsingin kaupungin 15. kaupunginosan (Töölö) korttelin 15520 tontin 2 (kiinteistötunnus 91-15-520-2, pinta-ala noin 2 632 m², osoite Töölöntullinkatu 8) asuntotarkoitukseen Kiinteistö Oy Töölöntullinkatu 8:lle (y-tunnus 0202487-4) liitteenä 1 olevan sopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- todeta tonttia koskevan pitkäaikaisen vuokrauksen (L2115-1) (jäljempänä myös vanha vuokraus) päättyneen 31.8.2020.

C

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- myöntää vuokralaiselle kohdan A mukaan tehtävän vuokrauksen perittävästä vuokrasta 479 734,41 euroa alennusta yhteensä 79 610,67 euroa. Alennus on hyvitystä vanhan vuokrauksen (L2115-1) perusteella ajalta 1.9.2020 - 30.6.2021 (10 kuukautta) maksetusta vuokrasta.

Lopuksi todetaan, että edellä päätöskohdassa A kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita vuokralaiselle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisva-



18.05.2021

lituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai sen lainvoimaistuminen viivästyy.

(A1115-149)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Rasitelistaus
- 3 Kaupungin toimintaohje tonttien rakennuttajille

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-
tölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Tontti 15520/2 on vuokrattu 31.12.2020 päättyvällä maanvuokrasopi-
muksella nro 8244 Kiinteistö Oy Töölöntullinkatu 8:lle järjestöaloe var-
ten.

Kaupunginvaltuuston 6.11.2019 hyväksymällä ja 31.12.2019 voimaan
tulleella asemakaavan muutoksella nro 12598 tontti (YH) 15520/2 (YH,
hallinto- ja virastorakennusten korttelialue) muutetaan AL korttelialueen
(asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue) tontiksi. Kaavamuu-
tos



mahdollistaa niin kutsutun TVK-talon, alun perin Toimihenkilö- ja Virkamiesjärjestöjen Keskusliiton toimitalo, muuttamisen osittain asumiskäyttöön sekä korottamisen viereiseen rakennukseen sovittaen. Olemassa olevaan rakennukseen liitetään uudisrakennus. Kaavaratkaisun kokonaiskerrosala on noin 9 110 k-m², josta asuinkerrosalaa on noin 6 960 k-m² ja toimisto- ja liiketilakerrosalaa noin 2 150 k-m².

Esittelijän perustelut

Hakemus

Kiinteistö Oy Töölöntullinkatu 8 (yhteyshenkilö Newsec Property Asset Management Finland Oy) pyytää 8.10.2020 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Kiinteistö Oy Töölöntullinkatu 8:lle (Y-tunnus 0202487-4) asuntotontin 15520/2 pitkäaikaisesti 1.1.2021 alkaen.

Tontille tullaan toteuttamaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Aikaisempi pitkäaikainen vuokraus

Kiinteistölautakunta päätti 22.2.1965 (316 §) vuokrata pitkäaikaisesti tontin 15520/2 tontin Toimihenkilö- ja Virkamiesjärjestöjen Keskusliittory:lle 1.3.1965 - 31.12.2020 väliseksi ajaksi (maanvuokrasopimus nro 8244) järjestöä varten. Vuokraoikeus on kiinteistölautakunnan 27.9.1965 (1533 §) päätöksen mukaisesti siirtynyt TVK-talo Oy:lle. Vuokralaisen toiminimi on 23.2.1984 kaupparekisteriin tehdyn muutoksen jälkeen Kiinteistö Oy Töölöntullinkatu 8.

(L2115-1)

Vuokra-ajan jatkaminen

Tontit-yksikön päällikkö päätti 22.12.2020 (402 §) vähäisesti muuttaa tontin 15520/2 maanvuokrasopimusta (maanvuokrasopimus nro 8244) siten, että vuokra-aika päättyy 30.6.2021 entisen 31.12.2020 sijaan.

Pitkäaikaista maanvuokrasopimusta asuntotarkoituksiin ei voitu tehdä vuoden 2020 loppuun mennessä johtuen muun muassa siitä, että tontille ei vielä ollut vahvistettu uusia vuokrausperiaatteita. Tontin järjestöä varten tehtyä maanvuokrasopimusta jatkettiin puolella vuodella. Näin maanvuokrasopimus on voimassa siihen saakka, kunnes uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus asuntotarkoituksiin tehdään.

Lyhytaikainen vuokraus

Tonttia 15520/2 ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti vaan rakennuslupaa on haettu vanhan vuokrasopimuksen perusteelle.



Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 6.11.2019 hyväksymällä ja 31.12.2019 voimaan tulleella asemakaavan muutoksella nro 12598 YH-tontti (hallinto- ja vi-rastorakennusten korttelialue) muuttui AL-tontiksi (asuin-, liike- ja toi-mistorakennusten korttelialue). Niin kutsuttu TVK-talo, alun perin Toi-mihenkilö- ja Virkamiesjärjestöjen Keskusliiton toimitalo, muutetaan osittain asumiskäyttöön ja se korotetaan viereiseen rakennukseen so-vittaen. TVK-talon osuus suojellaan sr-2-merkinnällä. Suojeltavia ra-kennusosia ovat julkisivut, nauhaikkunoiden ikkunajaon vaihtelevaryt-minen sommitteluperiaate, pääsisäänkäynti siihen liittyvine aula- ja käy-tävätiloihin sekä tasossa n. +19,8 olevan sisäpihan vesikaton kattoik-kunat. Ensimmäinen ja toinen kerros on varattava pääasiassa liike- tai muiksi toimitiloiksi.

Suojeltavaan TVK-talon rakennukseen liitetään toimitila-/ asumiskäyt-töön tarkoitettu uudisrakennus, joka voidaan rakentaa tontin kaakoi-sosaan, osittain olemassa olevan rakennuksen maantasokerroksen yläpuolelle.

Kaavaratkaisun kokonaiskerrosala on noin 9 110 k-m², josta asuinker-rosalaa on noin 6 960 k-m² ja toimisto- ja liiketilakerrosalaa noin 2 150 k-m².

Asemakaavan muutoksessa nro 12598 ja sen selostuksessa maini-taan, että:

- Tontilla 15520/2 on yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
- TVK-talon ja kaava-alueen viereisellä tontilla 15520/19 sijaitsevan Urheilutalon kellarissa kulkee kaukolämpösyöttölinja DN 150 Töö-löntullinkadulta Topeliuksenkadulle. Mainittu kaukolämmön yhteys tontin 15520/2 kautta tulee säilyttää.
- Auto- ja pyöräpaikat sijoitetaan tontille rakennuksiin, kannenalai-seen pysäköintilaitokseen ja kellaritiloihin. Osa autopaikoista voi-daan sijoittaa tontin 15520/19 puoleisen pysäköintilaitoksen osuu-delle. Ajoyhteydet myös viereisten tonttien pysäköintiin järjestetään Töölöntullinkadulta.
- Töölön Urheilutalon (15520/19), Markkinointi-instituutin (15520/20) ja Työterveyslaitoksen (15520/18) tonteille ajetaan asemakaava-muutoksen kohteena olevan tontin 15520/2 kautta. Markkinointi-instituutin tontilla (15520/20) sijaitsee Työterveyslaitoksen (15520/18) maanalaisia autopaikkoja sekä huoltoajoyhteys. Huolto-ajo kulkee tonttien 15520/19, 15520/2 ja 15520/20 kautta. Huolto-



yhteyden käytettävyys tulee varmistaa myös rakentamisen aikana.

- Pelastusreitti sijaitsee jatkossakin Töölöntullinkadulla. Rakennuksessa, johon uudisrakennus kytkeytyy, on jatkossakin kaksi porrashuonetta, joiden kautta pelkästään sisäpihan puolelle avautuvien asuntojen pelastautuminen voidaan järjestää.

Tontin osoite on Töölöntullinkatu 8 ja sen pinta-ala 2 632 m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 10.2.1965.

Rakennuslupa

Hankkeen rakennusluvan (tunnus: 15-1973-20-B) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tontilla 15520/2 oleva liike- ja toimistorakennus muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennukseksi ja lisäksi rakennetaan uusi asuin- ja toimistorakennus.

Vanhan osan liike- ja toimistorakennuksen kerrokset 3-7 muutetaan asuinkäyttöön. Ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen sijoitetaan liike- ja toimistotiloja. Rakennusta korotetaan yhdellä kerroksella, kerros tulee asuinkäyttöön. Vanhan rakennuksen viereen rakennetaan kahdeksan-kerroksinen uudisosa, joka kytkeytyy yhdyskäytävää pitkin vanhaan osaan. Ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa on liiketilaa ja toimistotiloja, ylemmissä kerroksissa asuntoja. Asuntoja tulee kaikkiaan 121 ja ne ovat kooltaan 21 m² – 173 m², keskipinta-ala on 38,5 m². Autopaikat sijoitetaan nykyiseen autohalliin kellarissa kahteen tasoon. Autopaikkoja on yhteensä 42, joista yhteiskäyttöautopaikkoja on viisi ja LE-paikkoja kolme.

Rakennusluvan mukaan tontilla 15520/2 on naapuritonttien 15520/4, 6, 8, 18 ja 19 kanssa useita rasitteita koskien kulkuoikeuksia, autopakkoja, varauuskäytäviä ja savunpoistoa, seinän rakentamista tonttien rajalle ja lämpöeristyksen ulottamista naapuritontille, oven ja ikkunoiden rakentamista naapurin puolelle tai naapurin suuntaan sekä viemäri- ja johtorasiteoikeutta ja kaukolämpöjohdon sijoittamista. Tonttien numerointi on rasitteiden solmimisen jälkeen muuttunut. Voimassa olevat rasitteet päivitetään ennen käyttöönottoa. Uusia rasitteita ei muodostu.

Rakennusluvan mukaan uutta asuinrakennusala toteutetaan yhteensä 6 338 k-m² ja liike- ja toimistorakennusten kerrosalaa 2 317 k-m². Toteuttava uudisrakennusoikeus on siten yhteensä 8 655 k-m².

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Vapaaarahoitteisessa vuokra-asuntotuotannossa ei sovelleta perheasuntovaatimusta ja/tai vaatimusta asuntojen keskipinta-alasta.



Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Energiatehokkuus

Vuokralainen on toimittanut energiatehokkuustodistuksen, jonka mukaan e-luku tontille toteutettavan rakennuksen (uudisosa) osalta 89 kWhE/(m²vuosi) ja energiatehokkuusluokka on B(2018)

Pelastusreitti

Pelastusreitti on Töölöntullinkadulla.

Pysäköinti

Hankkeen autopaikat sijoitetaan kahteen tasoon nykyiseen pysäköintilaitokseen kellarissa. Autopaikkoja on yhteensä 42, joista viisi on yhteiskäyttöautopaikkoja ja kolme LE-paikkoja.

Pysäköintilaitos sijoittuu vuokra-alueelle (tontti 15520/2).

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Tontilla 15520/2 on useita rasitteita naapuritonttien kanssa koskien muun muassa kulkuoikeuksia, autopakkoja, seinän rakentamista tonttien rajalle sekä viemäri- ja johtorasiteoikeutta ja kaukolämpöjohdon sijoittamista.

Vuokra-aluetta koskevat seuraavat rasite/rasitteenluonteisia ehtoja koskevat sopimukset/yhteisjärjestelysopimukset:

- Kiinteistölautakunnan päätöksellä 9.8.1965 (1274 §) tontin 15520/2 maanvuokrasopimukseen (sopimusno 8244) lisättiin rasitteenluonteiset ehdot koskien vesijohtotunnelin ilmanvaihtotornin toimimista ilmanvaihtolaitteena, rakenteen sijoittamista tontille 15520/2 sekä huoltotöiden sallimista.
- Samalla kiinteistölautakunnan päätöksellä päätettiin, että vuokralaisen tulee noudattaa Töölön Urheilutalosaatiön (tontti 15520/4) (nykyisin tontti 15520/19, vuokralainen Töölön Urheilu- ja terveystalo Oy) ja TVK-Talo Oy:n (tontti 15520/2, nykyinen vuokralainen Kiinteistö Oy Töölöntullinkatu 8) välillä 31.7.1965 laadittua rasitteita koskevaa sopimusta. Sopimuksessa sovitaan muun muassa kulkuoikeuksia, autopakkoja, varauloskäytäviä ja savunpoistoa, seinän rakentamista tonttien rajalle ja lämpöeristyksen ulottamista naapuri-



tontille, oven ja ikkunoiden rakentamista naapurin puolelle tai naapurin suuntaan sekä viemäri- ja johtorasiteoikeutta ja kaukolämpöjohdon sijoittamista.

- Kiinteistölautakunnan päätöksellä 23.1.1967 (155 §) tontin 15520/2 maanvuokrasopimukseen lisättiin ehto koskien vuokralaisen velvollisuutta noudattaa TVK-talo Oy:n (15520/2, nykyinen vuokralainen Kiinteistö Oy Töölöntullinkatu 8) ja Töölön Urheilusäätiön (tontti 15520/4, nykyisin tontti 15520/19, vuokralainen Töölön Urheilu- ja terveystalo Oy) välillä 26.10.1965 tehtyä lisärasitteita koskevan sopimuksen ehtoja.
- Kiinteistölautakunnan päätöksellä 23.4.1974 (669 §) tontin 15520/2 maanvuokrasopimukseen lisättiin rasitteenluonteinen ehto koskien käytävän levyisen kulkuyhteyden rakentamista palomuurin läpi tonttien 15520/2 ja 4 välille.
- Osastopäällikön päätöksellä 22.6.1998 (28 §) hyväksyttiin tontin 15520/18 ja tontin 15520/2 välisen 23.6.1998 allekirjoitetun rasitesopimuksen koskien tontin 18 oikeutta käyttää tontin 2 aluetta kulkuyhteyden järjestämiseksi Töölöntullinkadulta tontille 18 sekä tonttia 18 palveleville autopaikoille tonteilla 19 ja 8.

Tonttipäällikkö päätti 14.6.2019 (49 §) myydä korttelin 15520 tontit 21, 22 ja 23. Mainittujen tonttien kauppakirjoihin on sisällytetty seuraava maininta koskien ajoyhteyttä:

- Tonteille (15520/21, 22 ja 23) toteutettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen tulee järjestää ajoyhteys korttelin 15520 tonttien 2 ja 19 kautta. Kaupunki sitoutuu korttelin 15520 tontin 2 ja 19 maanvuokraoikeuksien vuokranantajana myötävaikuttamaan tontin 2 maanvuokrasopimuksen uusimista koskevien neuvotteluiden yhteydessä ja muutoin edesauttamaan osallistumalla tuleviin rasitesopimusneuvotteluihin koskien tontin 2 ja 19 kautta kulkevaa ajo- ja kulkurasiteoikeutta toteutettavaan maanalaiseen pysäköintihalliin.
- Tässä tarkoitetun rasiteoikeuden kunnossapito-, ylläpito- ja peruskorjauskustannukset jaetaan korttelin eri tonttien kesken maanalaisissa pysäköintilaitoksissa sijaitsevien kaikkien autopaikkojen mukaisessa suhteessa. Tässä sovitusta voidaan poiketa vain osapuolten yhteisesti sopimalla. Tonttien 21, 22 ja 23 omistajilla/haltijoilla ei ole velvollisuutta osallistua tontin 2 mahdollisen rakennushankkeen edellyttämän kokonaan uuden ja nykyiseen verrattuna erilaisen ajoyhteyden rakentamiskustannuksiin.



- Mainitussa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, autohallin, autopaikkojen, pelastusteiden, väestönsuojan, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Edelleen todetaan, että rakennusluvan mukaan tontilla 15520/2 on naapuritonttien 15520/4, 6, 8, 18 ja 19 kanssa useita rasitteita koskien kulkuoikeuksia, autopakkoja, varaueloskäytäviä ja savunpoistoa, seinän rakentamista tonttien rajalle ja lämpöeristyksen ulottamista naapuritontille, oven ja ikkunoiden rakentamista naapurin puolelle tai naapurin suuntaan sekä viemäri- ja johtorasiteoikeutta ja kaukolämpöjohdon sijoittamista. Tonttien numerointi on rasitteiden solmimisen jälkeen muuttunut. Vuokralainen on velvollinen tarvittaessa päivittämään voimassa olevat rasitteet ennen käyttöönottoa. Uusia rasitteita rakennusluvan mukaan muodostu.

Vuokrasopimukseen sisällytetään lisäksi 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.

Tonttia 15520/2 koskee (rasitettu tontti 15520/2 ja oikeutettu tontti 15520/18) kiinteistörekisteriotteen mukaan käyttörasite (091-2000-K110, päätöspäivä 22.11.2000).

Muita erityisehtoja

Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa alentaa pysyvästi. Olemassa oleville rakennuksille, rakenteille tai säilytettävälle kasvillisuudelle ei saa aiheuttaa haittaa mahdollisesta rakennusaikaisesta tilapäisestä pohjaveden alennuksesta.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 3.2.2021 (21 §) vahvistaa Helsingin Meilahdessa asemakaavan muutokseen nro 12598 sisältyvän asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tontin 15520/2 vuokrausperiaatteet 31.12.2070 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tontin (AL) 15520/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana:



- uudisosan vapaarahoitteen asuntotuotannon osalta 71 euroa (nykyarvo n. 1 404 euroa / ind. 1077)
- vanhan osan vapaarahoitteen asuntotuotannon osalta 57 euroa (nykyarvo n. 1 127 euroa)
- uudisosan toimisto- ja liiketilojen osalta 31 euroa (nykyarvo n. 613 euroa)
- vanhan osan toimisto- ja liiketilojen osalta 26 euroa (nykyarvo n. 514 euroa)
- uudisosan päivittäistavarakaupan osalta 33 euroa (nykyarvo n. 652 euroa)
- vanhan osan päivittäistavarakaupan osalta 27 euroa (nykyarvo n. 534 euroa).

Vanhan osan rakennusoikeuden alempi hinnoittelu perustuu siihen, että vanhassa osassa kerrosalan ja huoneistoalan suhde on heikompi kuin uudisosassa.

Edellä mainittuja kerrosneliömetrihintoja voidaan tarkistaa ajan kulumisen tai muun syyn vuoksi.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten (vuokra-alueella sijaitsevien) asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa sikäli kuin asemakaavamääräykset sallivat po.tilojen rakentamisen kerrosalan lisäksi.

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

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

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokra määräytyy seuraavasti:



	k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1999)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisuokra e (ind. 1999)
uudisosa / asunnot	1 845	71	1 419,29	5 239,80	104 743,60
vanha osa / asunnot	4 493	57	1 139,43	10 244,04	204 778,36
uudisosa / toimisto – ja liiketilat	166	31	619,69	205,84	4 114,74
vanha osa / toimisto – ja liiketilat	733	26	519,74	762,32	15 238,78
uudisosa / pt-kauppa	65	33	659,67	85,80	1 715,14
vanha osa / pt-kauppa	1 353	27	539,73	1 461,24	29 210,19
yhteensä	8 655				

$(1\,845\text{ k-m}^2 \times 71\text{ e/k-m}^2 \times 4\% \times 19,99) + (4\,493\text{ k-m}^2 \times 57\text{ e/k-m}^2 \times 4\% \times 19,99) + (166\text{ k-m}^2 \times 31\text{ e/k-m}^2 \times 4\% \times 19,99) + (733\text{ k-m}^2 \times 26\text{ e/k-m}^2 \times 4\% \times 19,99) + (65\text{ k-m}^2 \times 33\text{ e/k-m}^2 \times 4\% \times 19,99) + (1\,353\text{ k-m}^2 \times 27\text{ e/k-m}^2 \times 4\% \times 19,99)$

Alkuvuosisuokra (1.1.–31.12) on 359 800,81 (104 743,60 + 204 778,36 + 4 114,74 + 15 238,78 + 1 715,14 + 29 210,19) euroa, jolloin vuokra ajalta 1.9.2020 - 31.12.2021 (16 kk) perittävä vuokra on 479 734,41 euroa.

Vanhan sopimuksen perusteella maksettu vuokra hyvitetään nyt tehtävän vuokrauksen yhteydessä siten, että edellä mainitusta tämän vuokrauksen mukaisesta perittävästä vuokrasta 479 734,41 euroa vähennetään vanhan sopimuksen perusteella jo maksettu vuokra (79 610,67 euroa). Täten perittävä vuokra vuokra-ajalta 1.9.2020 - 31.12.2021 perittävä vuokra on 400 123,74 euroa (479 734,41 euroa - 79 610,67 euroa).

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.9.2020 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2070 saakka.

Rekisteröinti

Kiinteistö Oy Töölöntullinkatu 8 (Y-tunnus 0202487-4) on merkitty kaupparekisteriin 14.5.1965. (Toiminimi Kiinteistö Oy Töölöntullinkatu 8 on rekisteröity 23.2.1984.)



Lisäehdot

Vuokra-alueeseen kohdistuu useita sopimuksia rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja/tai yhteisjärjestelyistä, mutta kaikkia sopimusten mukaisia rasitteita ei välttämättä ole perustettu. Vuokrasopimukseen esitetään otettavaksi merkinnät vanhassa sopimuksessa olevista rasitteista.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen tekemään hankkeen rakentamisen ja käytön edellyttämät yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset yhdessä korttelin 15520 tonttien sekä tarvittaessa myös muiden ympäröivien korttelien tonttien ja yleisten alueiden kanssa.

Muutoin ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä, rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioluonteisia.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 mom. 2-kohdan mukaisesti kaupunkiympäristölautakunta päättää toimialan hallinnassa olevien kiinteistöjen vuokraamisesta yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on yli yhden vuoden irtisanomisaika, jos kaupunginvaltuusto on vahvistanut yleiset vuokrausperiaatteet. Kaupunginvaltuusto on päätöksellään 3.2.2021 (21 §) vahvistanut tontin vuokrauserusteet.

Näin ollen kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään tontin pitkäaikaisesta vuokrauksesta.

Hallintosäännön 16 luvun 5 § 1 momentin 14 kohdan mukaisesti kaupunkiympäristölautakunta päättää määräaikaisen alennuksen myöntämisestä maanvuokraan. Kaupunkiympäristölautakunta on siten oikeutettu päättämään alennuksesta (hyvityksestä).

Vuokrauspäätös on em. kaupunginvaltuuston päätöksen mukainen ja noudattaa kaupungin vakiintuneita käytäntöjä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Rasitelistaus
- 3 Kaupungin toimintaohje tonttien rakennuttajille



18.05.2021

Asia/14

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-
tölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kymp/Maka/Make/Haapamäki