



Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Asuntotontit

Muistio

Autopaikkatontin (LPA) määräalan pitkäaikainen vuokraaminen yhteisesti määräosin Helsingin Asumisoikeus Oy:lle ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle pysäköintitarkoituksiin (Vartiokylä, tontin 45048/8 määräala)

Kauppakartanonkatu 18, A4145-67, HEL 2020-009765

Hakemus Helsingin kaupungin Asuntotuotanto pyytää 26.6.2020 lähettämällään hakemuksella Helsingin Asumisoikeus Oy:n ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n puolesta, että kaupunki vuokraisi tontin 45048/11 vuokralaiselle Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0912770-2) ja tontin 45048/12 vuokralaiselle Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) autopaikkatontin (LPA) 45048/8 noin 1 357 m²:n suuruisen määräalan yhteisesti määräosin 1.8.2020 alkaen.

Varauspäätös Kaupungin aikaisemmin noudattaman käytännön mukaisesti tontin 45048/8 määräalaa ei ole varattu.

Lyhytaikainen vuokraus

Kaupungin noudattaman käytännön mukaisesti tontin 45048/8 määräalaa ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 29.11.2017 hyväksymän ja 30.1.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12443 mukaan tontti 45048/8 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA).

Asemakaavan muutoksen mukaan tontille 45048/8 saadaan sijoittaa tonttien 45048/6, 7, 10 ja 11 autopaikkoja. Tontille saadaan sijoittaa myös jätesäiliöt.

Tontin 45048/8 osoite on Kauppakartanonkatu 18 ja tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 24.1.1977.

Suunnitelmat

Tontin 45048/11 rakennusluvan mukaan tontin velvoiteautopaikoista 33 sijoitetaan tontin 45048/8 määräalalle.

Tontin 45048/12 rakennusluvan mukaan tontin velvoiteautopaikoista 17 sijoitetaan tontin 45048/8 määräalalle.

Maaperä

Vuokra-alue on ollut aiemmin vuokrattuna 1.1.2004-31.7.2020 (sopimusnumero 20825). Vuokrasopimus tehdään määräosin vuokralaisille, joista toinen

(Helsingin kaupungin asunnot Oy) on hallinnut aluetta edellä mainitun aiemman vuokrasopimuksen päättyessä.

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokra-alueen läheisyydessä on maaperässä todettu jätejakeita.

Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Tontin 45048/8 määräalaa koskee 7.5.2020 allekirjoitettu sopimus rasitteenluonteisista oikeuksista, joka liitetään osaksi vuokrasopimusta. Vuokralaiset ovat ilmoittaneet, että sopimus tullaan päivittämään tonteille 25048/11 ja 12 rakennettavien rakennusten käyttöönoton yhteydessä. Vuokralaiset ovat velvollisia päivittämään sopimusta yhdessä tonttien 45048/11 ja 12 vuokralaisten kanssa siten, että sopimuksen osapuolena mainitaan tontin 45048/8 sijaan tontin 45048/8 määräala ja määräalan haltijana yhteisesti määräosin tontti 45048/11 (Helsingin Asumisoikeus Oy) ja tontti 45048/12 (Helsingin kaupungin asunnot Oy). Vuokralaiset ovat velvollisia esittämään päivitetyn sopimuksen vuokranantajan hyväksyttäväksi.

Vuokralaiset ovat velvollisia sallimaan, että tontti 45048/11 sijoittaa vuokra-alueelle 33 autopaikkaa ja tontti 45048/12 17 autopaikkaa. Lisäksi vuokralaiset ovat velvollisia sallimaan ajoyhteyden em. tonteille sekä autopaikatontista 45048/8 vuokratuille muille määräaloille. Edelleen vuokralaiset ovat velvollisia yhdessä tontista 45048/8 vuokrattujen muiden määräalojen vuokralaisten kanssa sopimaan vuokra-alueiden samantasoisesta kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä kustannuksista.

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 niillä sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 11.12.2019 (370 §) vahvistaa mm. tontille 45048/8 seuraavat vuokrausperiaatteet:

- Autopaikkatontin (LPA) 45048/8 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana vähintään yhtä (1) (20 euroa / ind. 1973) euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti muun kuin asuntotontin vuosivuokra on 5 % sen laskennallisesta hinnasta.

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin 45048/8 määräalan vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1976)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1976)
1 357	1	19,76	67,85	1 340,72

$(1\,357\text{ m}^2 \times 1\text{ e/k-m}^2 \times 5\%) \times 19,76$

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.8.2020 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus 2379058-6) on merkitty kaupparekisteriin 7.1.2011.

Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0912770-2) on merkitty kaupparekisteriin 28.10.1992.