



26.10.2023

43 §**Vuokraoikeuden ostaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä (tontti 28310/5, Kisällinkuja 4, Patola)**

HEL 2023-013356 T 10 01 00

Päätös

HL 51 §:n perusteella korjattu
vuokratunnus A1128-2, MH
23.11.2023

Tontit-yksikön päällikkö päätti, että Helsingin kaupunki ostaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä (y-tunnus: 2379058-6) noin 533 m²:n suuruisen vuokraoikeuden 91-28-310-2-L1 (vuokraustunnus: A1128-2, vuokrasopimus 9407) rasituksista vapaana 453 000 euron kauppahinnalla liitteenä nro 1. olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin, ehdolla että kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.6.2024.

Tontit-yksikön päällikkö päätti, että Helsingin kaupunki ostaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä (y-tunnus: 2379058-6) noin 533 m²:n suuruisen vuokraoikeuden 91-28-310-2-L1 (vuokraustunnus: A4128-2, vuokrasopimus 9407) rasituksista vapaana 453 000 euron kauppahinnalla liitteenä nro 1. olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin, ehdolla että kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.6.2024.

HL 51 §:n perusteella korjattu
vuokratunnus A1128-2, MH
23.11.2023

Samalla tontit-yksikön päällikkö päätti merkitä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n maanvuokrasopimuksen nro 9407 (vuokraustunnus: A1128-2) päättyväksi välittömästi vuokraoikeuden kauppakirjan allekirjoitukseen.

Samalla tontit-yksikön päällikkö päätti merkitä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n maanvuokrasopimuksen nro 9407 (vuokraustunnus: A4128-2) päättyväksi välittömästi vuokraoikeuden kauppakirjan allekirjoitukseen.

Samalla tontit-yksikön päällikkö valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta-tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun kauppakirjan ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

HL 51 §:n perusteella korjattu
vuokratunnus A1128-2, MH
23.11.2023

(A1128-2)

(A4128-2)

Päätöksen perustelut

Kaupunginhallituksen 26.4.2021 (§ 17) tekemän päätöksen maanhankintaan ja asemakaavaan liittyvien maapoliittisten periaatteiden ja niiden soveltamisohjeiden (MAPO2) mukaan kaupunki voi toimia vuokra-



26.10.2023

oikeuden osan ostajana täydennysrakentamisen edistämiseksi. Po. päätöksen siirtymissäännösten mukaan vuokratontin täydennysrakentamisen menettelyssä voidaan vanha hanke ottaa uuden menettelyn piiriin, mikäli näin hankkeen kanssa sovitaan.

Asemakaavan muutoksessa nro 12445 tontin alueelle on osoitettu täydennysrakentamista, jonka toteutuminen edellyttää Helsingin kaupungin asunnot Oy:n maanvuokrasopimuksen päättämistä.

Kaupan kohde

Kaupan kohteena on Helsingin Patolassa sijaitseva noin 533 m²:n suuruisen vuokraoikeus 91-28-310-2-L1, kaupunki omistaa po. alueen maapohjan. Kartat kaupan kohteesta on liitteenä nro 2.

Kaupan kohde on voimassa olevassa asemakaavassa nro 12445 osoitettu osaksi kerrostalotonttia (kaavamerkintä: AK) 28310/5 (pinta-ala noin 511 m², vastaten rakennusoikeutta noin 1258 k-m²) sekä osaksi katualuetta (noin 22 m²). Kaupungin on hankittava alueen hallinta, jotta kaavan mukainen tontti ja katualue voidaan toteuttaa.

Käydyt neuvottelut

Vuokraoikeuden haltijan kanssa käydyissä neuvotteluissa on päästy neuvottelutulokseen 453 000 euron kauppahinnasta asuinrakennusoikeuden osalta. Uuden tonttimaan osalta on noudatettu vuokratontin ns. MAPO2-hinnoitteluperiaatetta, jossa kaupunki maksaa asuinrakennusoikeudesta 40 % sen markkina-arvosta.

Ostettava vuokraoikeus on hinnoiteltu arvioituun markkina-arvoon perustuen hintavyöhykekarttoihin (Catella Property Oy 10.7.2022 ja Newsec Advisory Finland Oy 11.11.2022) sekä viereisten tonttien arviokirjoihin.

Asuinrakennusoikeuden markkina-arvoksi on arvioitu noin 900 €/k-m², kauppahinta vastaa vuokraoikeuden yksikköhintaa noin 360 €/k-m² asuinrakennusoikeuden osalta.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.9.2017 (114 §) tekemän päätöksen mukaan tontit-yksikön päällikkö voi päättää ostaa, lunastaa ja vaihdossa hankkia kiinteistöjä tai rakennuksia kokonaisarvon ollessa enintään 500 000 euroa.

Kaupunkiympäristölautakunnan 4.4.2023 (195 §) tekemän päätöksen mukaan tontit-yksikön päällikkö voi antaa vuokralle toimialan hallinnas-



26.10.2023

sa olevia kiinteistöjä sekä yritys- että asuintarkoituksiin yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun on vahvistettu yleiset vuokrausperiaatteet ja varauspäättös on tehty, joten tontit-yksikön päällikkö on toimivaltainen irtisanomaan vastaavan maanvuokrasopimuksen.

Lisätiedot

Arto Korkeila, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34294
arto.korkeila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Liitekartat

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Myyjä

KYMP/Make

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

KYMP/Asto