



§ 201

Toimitilatontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Vanha Talvitie 17:lle (Sörnäinen, tontti 10273/17)

HEL 2018-003804 T 10 01 01 02

Hermannin rantatie 12

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti vuokrata uudelleen Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10273 tontin nro 17 (pinta-ala 1 852 m², os. Hermannin rantatie 12) Kiinteistö Oy Vanha Talvitie 17:lle (y-tunnus 0586779-7) toimitilatarkoitukseen 1.1.2019 – 31.12.2048 väliseksi ajaksi seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2020 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 6 851 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100, ja että kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

Vuosivuokra 31.3.2020 saakka on 132 567 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.1.2019 – 31.3.2020 on 165 709 euroa.

Vuokranmääräytymisperusteena on käytetty elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana yksikköhintana 26 euroa/k-m² sekä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 5 270 k-m².

2

Vuokrasopimukseen tullaan liittämään vielä allekirjoittamaton vuokralaista sitova rasitesopimus, jolla sovitaan kulkuoikeuksista tonteilla 10273/21, 10273/17 ja 10273/19.

Rasitesopimus on sitova myös tontin uutta vuokralaista tai omistajaa kohtaan.



3

Tonttiin kohdistuva nykyinen vuokrasopimus (sop.nro 22425, laskutus-tunnus T1110-30) merkitään 31.12.2018 päättyväksi.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti vielä oikeuttaa hallinto- ja tukipalvelujen kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

T1110-38

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Maka

Liite 1
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Kiinteistö Oy Vanha talvitie 17 pyytää, että yhtiölle vuokratun tontin nro 10273/17 vuokrasopimusta jatkettaisiin pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.



Nykyinen vuokrasopimus

Tontti nro 10273/17 on vuokrattu hakijalle 31.12.2020 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuokra on 4 480,00 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 86 329,60 euroa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti nro 10273/17 kuuluu voimassa olevan kaupunginvaltuuston 30.3.2005 vahvistaman ja 13.5.2005 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 11293 mukaan toimitilarakennusten korttelialueeseen (KTY).

Tontin pinta-ala on 1 852 m² ja rakennusoikeus 5 270 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=2,85.

Tontilla sijaitsee 5 156 k-m²:n suuruinen toimitilarakennus.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Hakijalle voitaisiin vuokrata tontti nro 10273/17 uudelleen 31.12.2048 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 26,00 euroa/k-m² (ind. 100). Hinta vastaa nykyhintana 503 euroa/k-m² (ind. 1935). Hintaa voidaan pitää perusteltuna, koska se vastaa Newsec Valuation Oy:n laatiman ja 26.10.2016 päivätyn arviokirjan mukaista toimitilatontin hintaa alueella.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavaksi:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1935)	Perusvuosi- vuokra e (ind.100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind.1935)
5 270	26	503	6 851	132 567

Toimivalta

Tällä päätöksellä hyväksyttävä pitkäaikainen vuokraus on yritystontteja koskevien kaupungin päätösten mukainen ja noudattaa kaupungin vaikiintuneita käytäntöjä.

Kaupunkiympäristön toimialan organisaatiouudistuksen ja delegointipäätösten (Kaupunginhallituksen johtamisen jaoston päätös 22.5.2017



17.04.2018

(90 §), hallintosääntö 16 luku 1§2 mom 2-kohta) perusteella 1.6.2017 alkaen kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään yritystoimintaa varten pitkäaikaisesta vuokrauksesta kun vuokrattavan tontin rakennusoikeus ylittää 3 000 k-m².

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 1