

Muistio/JJH**Yhteispihatontin (AH) pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen (Herttoniemi, tontti 43123/7)**

Siilikuja 6, S0143-613, HEL 2021-001735

Hakemus

Helsingin Asumisoikeus Oy, Helsingin kaupungin asunnot Oy ja Asunto Oy Helsingin Siili pyytävät 6.2.2023 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki muuttaa pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Kettukuja 4:lle (Y-tunnus 2373062-0) (35,6/100) ja Asunto Oy Helsingin Torni Helsingille (Y-tunnus 2678976-7) (18,8/100) vuokratun yhteispihatontin (AH) 43123/7 maanvuokrasopimusta (vuokraustunnus S0143-613) siten, että aikaisemman 54,4 % sijasta vuokrataan koko tontti (100 %). Vuokralaiseksi 45,6 %:n osalta tulevat Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0912770-2) (11,9/100), Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) (17,2/100) ja Asunto Oy Helsingin Siilille (Y-tunnus 3160310-3) (16,5/100). Tontti vuokrataan yhteisesti määräosin.

Samalla maanvuokrasopimukseen lisätään energiakaivoja koskeva ehto.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 10.9.2014 hyväksymän ja 24.10.2014 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12220 mukaan tontti 43123/7 kuuluu asumista palvelemaan yhteiskäyttöiseen korttelialueeseen (AH).

Tonttia koskevat muun muassa seuraavat asemakaavamerkinnot:

- le-merkintä, leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa

Tontin pinta-ala on 3 665 m² ja osoite on Siilikuja 6. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.11.2015.

(AH-tontti 43123/7 myöhemmin myös ”yhteispihatontti”.)

Taustaa ja pitkäaikainen vuokraus

Korttelin 43123 asuntotonteista tontit (AK) 43123/2 ja 3 ovat yksityisessä omistuksessa ja tontit (AK) 43123/4-6 kaupungin omistuksessa. 26.6.2014 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaan yksityinen maanomistaja on muun muassa luovuttanut asumista palvelemaan yhteiskäyttöisen tontin (AH) muodostajakiinteistön noin 681 m² suuruisen määräalan kaupungille. Kaupunki

on maankäyttösopimuksen mukaan velvollinen vuokraamaan yhteispihatontin (AH) 43123/7 korttelin asuntotonttien (AK) yhteiseksi leikki- ja oleskelualueeksi.

Asuntotonttien (AK) 43123/2 ja 3 toteuttaminen alkoi jo vuonna 2017. Asuntotonttien (AK) 43123/4-6 toteuttamista ei vielä tuolloin ollut mahdollista edistää. Asemakaavan ja maankäyttösopimuksen tarkoittamalla tavalla yhteispihatontti (AH) 43132/7 tuli vuokrata asuntotonttien (AK) 43123/2 ja 3 yhteispihatarkoituksiin.

Yhteispihatontin (AH) 43123/7 käytöstä ja toteutuksesta on laadittu yhteisjärjestelysopimus (sopimuksesta mainitaan tarkemmin muistion kohdassa ”Yhteisjärjestelysopimus tontit 43123/2, 3, 4, 5, 6, 7 ja 8”).

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 29.9.2017 (28 §) vuokrata tontin 43123/7 yhteispihatarkoituksiin yhteisesti määräosin Asunto Oy Helsingin Kettukuja 4:lle (35,6/100) (tontti 43123/3) ja Asunto Oy Helsingin Torni Helsingille (18,8/100) (tontti 43123/2) pitkäaikaisesti 31.12.2046 saakka. Yhteispihatontista (AH) 43132/7 vuokrattiin toteuttamisen eriaikaisuuden vuoksi vuokra-ajan alkaessa vain asuntotontteja (AK) 43123/2 ja 3 palvelevat määräosat. Määräosat oli määritelty yhteisjärjestelysopimukseen kirjattujen rakennusoikeuksiin suhteutettujen määräosien (yhteensä 54,4 %, tontin 2 osuus: 18,8/100 ja tontin 3 osuus: 35,6) mukaan. Jo tuolloin oli tiedossa, että sopimusta tullaan myöhemmin täydentämään, kun tonttien (AK) 43123/4-6 toteuttaminen alkaa. Vuokralaiset (tontit 43123/2 ja 3) ovat siten tietoisia ja sallivat sen, että mainittujen tonttien vuokralaiset (tai omistajat) liitetään vuokralaisiksi maanvuokrasopimukseen ja sopimusta muutetaan sen edellyttämällä tavalla. Tällöin myös tarkistetaan vuokraa maanvuokrasopimukseen kirjatulla tavalla.

Vuokraa perittiin vuokrattujen määräosien mukaisesti 54,4 % täysimääräisestä vuokrasta siihen saakka, kunnes muut määräosat vuokrataan tontin muille tuleville vuokralaisille.

Asuntotonttien (AK) 43123/4-6 toteuttamisen alkanut vuonna 2021. Yhteispihatontin (AH) 43123/7 vuokrauksen päivittäminen on siten nyt ajankohtaista.

Todetaan, että kaupunginvaltuusto ei vuokraushetkellä ollut vielä vahvistanut tontille vuokrausperiaatteita, joten tontti vuokrattiin 30 vuodeksi. Asuntotonttitiimin päällikkö päätti samalla (29.9.2017, 28 §) oikeuttaa maaomaisuus-yksikön (nykyinen sopimukset ja toiminnanohjaustiimi) jatkamaan tontin vuokra-aikaa myöhemmin tehtävän kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen (nykyisin vuokrausperiaatepäätös) mukaisesti ja tekemään sopimukseen muut valtuuston päätöksen edellyttämät muutokset.

Selvyyden vuoksi todetaan, että yhteispihatontin (AH) 43123/7 nykyisellä vuokralaisella on ollut käyttö- ja hallintaoikeus koko yhteispihatonttiin (AH) 43123/7.

Yhteisjärjestelysopimus, tontit 43123/2, 3, 4, 5, 6, 7 ja 8

Vuokra-aluetta koskee tonttien 43123/2, 3, 4, 5, 6, 7 ja 8 välillä laadittu ja 2.7.2015 allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus. Sopimus on liitetty osaksi myös yhteispihatontin (AH) 43123/7 vuokrausta. Yhteisjärjestelysopimus on rekisteröity 26.1.2016.

Yhteisjärjestelysopimus koskee muun muassa yhteiseen käyttöön vuokrattavan yhteispihatontin (AH) 43123/7 toteuttamista ja käyttöä yhteispihana sekä pelastustiejärjestelyjä. Lisäksi sopimus sisältää erilaisia tonttien 43123/2-8 välisiä rasiteasioita. Sopimuksessa on määritelty ne asuntonttien (43123/2-6) rakennusoikeuksiin suhteutetut määräosat, joita käytetään myös yhteispihatontin (AH) vuokrauksessa. Yhteisjärjestelysopimuksen mukaan tontti (AK) 43123/3 vastaa yhteispihatontin (AH) 43123/7 sekä sille rakennettavien laitteiden ja varusteiden suunnittelusta ja toteutuksesta. Kustannukset jaetaan tonttien (AK) 43123/2-6 kesken sopimuksessa määriteltyjen rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

Yhteisjärjestelysopimus on päivitetty vastaamaan lopullista tilannetta sekä tonttien (AK) 43123/4, 5 ja 6 sekä korttelin toisen yhteispihatontin (AH) 43123/8 välillä laadittua yhteisjärjestelysopimusta. Päivitetty yhteisjärjestelysopimus on tarkoitus hyväksyä ja liittää tonttien 43123/4, 5, 6, 7 ja 8 pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin samalla, kun päätetään yhteispihatontin (AH) 43123/7 vuokrauksesta.

Vuokrasopimuksen tarkistaminen vuokralaisten osalta

Yhteispihatontista (AH) 43123/7 on yllä mainitun mukaisesti vuokrattu tällä hetkellä vain asuntotontteja (AK) 43123/2 ja 3 palvelevat määräosat, yhteensä 54,4 %.

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti vuokrata 23.3.2021 (44 §) asuntotontin (AK) 43123/4 pitkäaikaisesti Helsingin Asumisoikeus Oy:lle, 23.3.2021 (46 §) asuntotontin (AK) 43123/5 pitkäaikaisesti Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle ja 20.9.2021 (143 §) asuntotontin (AK) 43123/6 pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Siilille.

Nyt yhteispihatontin (AH) 43123/7 maanvuokrasopimusta on tarkoitus muuttaa siten, että vuokralaisiksi tulevat myös asuntotonttien (AK) 43123/4, 5 ja 6 haltijat/omistajat. Yhteispihatontin (AH) 43123/7 maanvuokrasopimusta muutetaan siten, että vuokralaisiksi tulevat Asunto Oy Helsingin Torni Helsingin (18,8/100) (tontti 43123/2) ja Asunto Oy Helsingin Kettukuja 4:n (35,6/100)

(tontti 43123/3) lisäksi Helsingin Asumisoikeus Oy (11,9/100) (tontti 43123/4), Helsingin kaupungin asunnot Oy (17,2/100) (tontti 43123/5) ja Asunto Oy Helsingin Siili (16,5/100) (tontti 43123/6).

Maanvuokra tarkistaminen

Yhteispihatontin (AH) 43123/7 maanvuokrasopimuksen mukaan vuokraa peritään vuokrattujen määräosien mukaisesti 54,4 % täysimääräisestä vuokrasta siihen saakka, kunnes muut määräosat vuokrataan tontin muille tuleville vuokralaisille.

Yhteispihatontin (AH) 43123/7 maanvuokrasopimusta muutetaan nyt siten, että koko tontti (100 %) vuokrataan yhteisesti määräosin Asunto Oy Helsingin Kettukuja 4:lle (35,6/100) ja Asunto Oy Helsingin Torni Helsingille (18,8/100), Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (11,9/100), Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (17,2/100) ja Asunto Oy Helsingin Siilille (16,5/100). Vuokraa peritään siten täysimääräisesti (100 %).

Päivitettäviä/lisättäviä ehtoja

Maanvuokrasopimukseen lisätään sopimusmuutoksen yhteydessä päivitetty energiakaivoja koskeva ehto.

Myös maaperää koskevaa maanvuokrasopimuksen kohtaa 13 § päivitetään vähäisesti.

Vuokra-aika

Vuokra-aika on alkanut 1.10.2017. Tontti vuokrattiin 31.12.2046 saakka (30 vuotta), koska kaupunginvaltuusto ei vuokraushetkellä ollut vielä vahvistanut tontille vuokrausperiaatteita. Vuokrauspäätöksessä (29.9.2017, 28 §) asuntotontit-tiimin päällikkö päätti oikeuttaa maaomaisuus-yksikön (nykyinen sopimukset ja toiminnanohjaustiimi) jatkamaan tontin vuokra-aikaa myöhemmin tehtävän kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen (nykyisin vuokrausperiaatepäätös) mukaisesti ja tekemään sopimukseen muut valtuuston päätöksen edellyttämät muutokset.

Vuokraus on voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

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

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



Asunto Oy Helsingin Siili (Y-tunnus 3160310-3) on merkitty kaupparekisteriin 1.10.2020.

Lisäehdot

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