



05.06.2018

Tonttipäällikkö

25 §**Asunto- ja liiketontin (kerrostalo, 1 353 k-m²) myyminen Asunto-Oy Ryytimäelle (Etelä-Haaga, tontti 29034/2)**

HEL 2018-006347 T 10 01 01 01

Ryytimaankuja 3

Päätös

A

Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne- palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun päällikkö päätti myydä Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29034 tontin 2 (kiinteistötunnus 91-29-34-2, pinta-ala 1550 m², os. Ryytimaankuja 3) Asunto-Oy Ryytimäelle (Y-tunnus 0121753-5), jäljempänä: "ostaja" asuntotarkoituksiin jäljempänä mainituin ja liitteenä olevasta kauppakirjaluonnoksesta ilmenevin ehdoin:

1

Tontin kauppahinta on yhdeksänsataakolmekymmentäseitsemäntuhattakuusisataa euroa (937 600).

2

Kaupassa noudatetaan edellä mainittua tonttikohtaista hintaa 31.12.2018 saakka. Kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi 1.1.2019 alkaen kaupan tekemiseen saakka kolmen (3) prosentin suuruisella vuotuisella korolla.

3

Ostaja maksaa tontin kauppahinnan korotuksineen kokonaisuudessaan myyjälle kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksen kauppahinnan ja korotusten tultua kokonaisuudessaan maksetuksi.

4

Kaupunki ei vastaa ostajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka ostajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen tai muun valituksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta



05.06.2018

Tonttipäällikkö

koskevat luvat tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy tai mikäli tontin myyminen muutoin viivästyy tai estyy.

B

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun päällikkö päätti merkitä päättymään Helsingin kaupungin ja Asunto-Oy Ryytimäen välillä 23.10.2015 allekirjoitetun tonttia 29034/2 koskevan maanvuokrasopimuksen nro 23764 (vuokraustunnus A1129-244) mainitun tontin kaupakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

C

Lopuksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun päällikkö päätti oikeuttaa hallinto- ja tukipalveluiden kiinteistölakimies Teuvo Sarinin tai muun määräämänsä kiinteistölakimiehen taikka viranhaltijan allekirjoittamaan edellä mainitun kaupakirjan ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Päätöksen perustelut**Hakemus**

Asunto-Oy Ryytimäki (Y-tunnus 0121753-5) on tehnyt kaupungille 25.10.2017 päivätyn ostotarjouksen vuokraamansa tontin 29034/2 ostamisesta. Asunto-Oy Ryytimäki on 20.2.2018 täydentänyt 25.10.2017 päivättyä ostotarjoustaan hinnan osalta.

Valtuuston ja lautakunnan myyntipäätökset

Kaupunginvaltuusto päätti 25.3.2015 (88 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan myymään vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaiset tontit, joiden pitkäaikainen maanvuokrasopimus on päättynyt ja uusittu pitkäaikaisesti, vuokralaisten erikseen tekemästä hakemuksesta muun muassa seuraavin ehdoin:

-Tontti myydään tontin vuokralaiselle tai tämän määräämälle.

-Kauppahinta tontteja myytäessä perustuu ensisijaisesti kaupantekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavan tai toissijaisesti luvan mukaiseen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan (k-m²) tai, jos kaavan tai luvan mukainen mainittu kerrosala on ylitetty, ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan

-Tonttien myynnissä käytettävä yksikköhinta kerrostalotonteille Etelä-Haagan alueella on 630 euroa/kerrosneliömetri. Mikäli edellä esitetty

**Tonttipäällikkö**

hinta johtaisi kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tonttikohtaisia perusteita, lautakunta tai lautakunnan määräämä viranhaltija voi päättää hinnan nostamisesta tai laskemisesta enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä. Liike-, toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa kaup- pahintaa.

-Ostotarjous voidaan hyväksyä edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai että tontin omistamisella ei ole kau- pungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta sellaista merkitystä, että myynti vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavä- lillä. Omakotitonttien vuokralaisilla ei edellä sanotusta johtuen pääsään- töisesti ole oikeutta tonttinsa ostamiseen.

-Ostotarjoustusta ei voida hyväksyä, jos myytävällä tontilla yksittäisenä maa-alueena on sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaa kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella esimerkiksi sik- si, että tontilla sijaitsee kaupungin maanalaisia rakenteita taikka muita kaupungin kannalta tärkeitä rakennelmia tai laitteita.

-Vuokralaisille ei palauteta vuokrasopimuksen alkamisen ja kauppakir- jan allekirjoittamisen välisenä aikana erääntyviä maanvuokria. Vuokra- laisille ei myöskään palauteta aikaisempien vuokrasuhteiden aikana maksettuja vuokria. Ostaja vastaa kaupan tekemisestä johtuvista ve- roista ja muista maksuista sekä mahdollisesti vaadittavien rasite- ja yh- teisjärjestelysopimusten laatimisesta sekä näiden sopimusten mahdolli- sesta rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista.

-Muilta osin tonttien myynneissä noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai kiin- teistölautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä li- säehtoja.

Kiinteistölautakunta päätti 17.12.2015 (648 §), että myyntiperiaatteisiin tehtävinä vähäisinä muutoksina ja tarkistuksina noudatetaan seuraavia ehtoja:

-Kaupunginvaltuuston 25.3.2015 (88 §) päätöksen mukaista mahdolli- suutta korottaa tai laskea rakennusoikeuden yksikköhintaa enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä, mikäli rakennusoikeuden yksikköhinta johtaisi kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tonttikohtaisia perusteita, täsmennetään seura- vasti:

**Tonttipäällikkö**

-Rakennusoikeuden yksikköhintaa voidaan korottaa +0 - 10 % esimerkiksi, mikäli tontti sijaitsee hinta-alueeltaan keskimääräistä arvostetumalla paikalla tai ympäristöltään miellyttävän alueen vaikutusalueella.

-Rakennusoikeuden aluekohtaista yksikköhintaa voidaan laskea -0 - 10 % esimerkiksi, mikäli tontti sijaitsee hinta-alueellaan keskimääräistä suuremman häiriötekijän, kuten erityisen voimakkaan liikennemelun, vaikutusalueella.

-Mikäli rakennusoikeuden aluekohtainen yksikköhinta edellä mainitun korjauksen jälkeenkin johtaisi esimerkiksi tontin erityisen hyvän tai heikon sijainnin tai muiden ominaisuuksien vuoksi kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen, tontin myyntihinta määritetään erikseen. Arvioinnin kohtuuttomuusedellytysten täyttymisestä tekee kiinteistöviraston tonttiosasto (nyk. maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu). Myyntihinta määritetään erikseen aina tonteilla, jotka rajoittuvat mereen tai muuhun vesistöön, ja tonteilla, jotka sijaitsevat rantavyöhykkeellä ja joiden suora etäisyys rannasta on noin alle 300 metriä.

-Kaupungilla on oikeus poiketa edellä esitetyistä hinnoitteluperiaatteista, mikäli kunnan toimintaa ohjaava lainsäädäntö tai muut vastaavat viranomaisohjeet sitä edellyttävät.

Tontin vuokralaisen tuli tehdä ostotarjous viimeistään 31.12.2017 mennessä.

Voimassaoleva vuokrasopimus ja maanvuokran sekä myyntihinnan perusteena oleva kerrosala

Tontti 29034/2 on vuokrattu Asunto-Oy Ryytimäelle kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön päätöksellä 5.6.2015, 94 § ajalle 1.1.2016-31.12.2070. Maanvuokrasopimus nro 23764 on allekirjoitettu 23.10.2015. Vuokralaisen aikaisempi pitkäaikainen vuokrasopimus on ollut voimassa ajalla 1.3.1955-31.12.2015.

Maanvuokrasopimuksia uusittaessa kaupungin ulkopuolinen asiantuntija määrittä maanvuokran perusteena olevat kerrosalat rakennuksen rakennuslupapaperustuksista. Tontin 29034/2 maanvuokran perusteena oleva kerrosala on 1353 k-m². Valtuuston periaatepäätöksen mukaan jos kaavan tai luvan mukainen kerrosala on ylitetty, myyntihinta perustuu ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan.

Tontin 29034/2 kauppahinta määräytyy siten maanvuokran perusteena olevan kerrosalan 1353 k-m² mukaisesti.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Sisäasiainministeriö on vahvistanut asemakaavan 3261 9.8.1952.



05.06.2018

Tonttipäällikkö

Tontti 29034/2 on asemakaavamääräysten mukaan asunto- ja liiketontti. Tontille on saanut rakentaa 3-4 kerroksisen asuinrakennuksen.

Tontti 29034/2 on merkitty kiinteistörekisteriin 1.3.1955. Tontin pinta-ala on 1550 m² ja osoite Ryytimaankuja 3.

Maaperätiedot

Kaupungin ja ostajan (vuokralaisen) välillä on ollut voimassa kaupan kohteena olevasta tontista asuntoalueen pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia vuodesta 1955 lähtien. Alue, jota ostaja on aikaisemmin hallinnut vuokralaisena maanvuokrasopimusten perusteella, myydään ostajalle. Tontilla on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. Rakennuspiirustusten mukaan tontilla olevan asuinrakennuksen kellarissa on ollut öljysäiliö, joka vuokralaisen ilmoituksen mukaan on sittemmin poistettu. Kaupungin käytettävissä olevien tietojen perusteella myytävällä alueella ei ole aiemmin harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Kaupantekohetkellä alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Mikäli myytävällä tontilla (entisellä vuokra-alueella) havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista, ostaja vastaa aikaisempien vuokrasuhteiden aikana sekä tontin myynnin jälkeen tapahtuneesta tontin maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta. Kaupunki vastaa ennen vuokrasuhteiden alkua aiheutuneesta pilaantumisesta ja sen puhdistamisesta aiheutuneista ylimääräisistä kustannuksista. Edellä mainittu kaupungin vastuu on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Maaperätiedot sisällytetään kauppakirjaan.

Rekisteröinti

Asunto-Oy Ryytimäki (Y-tunnus 0121753-5) on merkitty kaupparekisteriin 13.5.1955.

Tontin myynti ja kauppahinta

Tontti myydään sen vuokralaiselle Asunto-Oy Ryytimäelle.

Tontin kauppahinta on yhdeksänsataakolmekymmentäseitsemäntuhattakuusisataa euroa. (937 600, 1353 k-m² x 692,98 euroa/k-m²). Ostaja on lisäksi velvollinen maksamaan 1.1.2019 alkaen kauppahinnan korotusta sen nykyarvon säilyttämiseksi kolmen prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti. Kaupat on kuitenkin tarkoitus tehdä niin pian kuin mahdollista.

Tontin myyntihinta perustuu ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan arviokirjaan sekä edellä mainittuihin valtuuston ja lautakunnan myyntipää-

**Tonttipäällikkö**

töksiin. Myyntihinta on noin 80 % tontin arviokirjan mukaisesta käyvästä arvosta.

Tontti myydään asunto-osakeyhtiölle, jonka osakkeet omistavat yksityishenkilöt. Yksityishenkilöitä tai yksityishenkilöistä koostuvia asunto-osakeyhtiöitä ei ole oikeuskäytännössä pidetty kilpailutilanteessa markkinoilla toimivina tahoina.

Toissijaisesti todettakoon, että EU:n valtioneuvoston päätökset sallivat yleisesti tuen myöntämisen vähämerkityksellisen eli ns. de minimis -tukea koskevan säännön perusteella. Enintään 200 000 euron tuki, joka myönnetään yritykselle kolmen peräkkäisen verovuoden kuluessa, on merkitykseltään niin vähäistä, ettei siitä tarvitse tehdä ennakoilmoitusta komissiolle.

Siten toissijaisesti noin 20 % käypää arvoa alhaisemmassa kauppahinnassa voidaan katsoa olevan kyse de minimis-tuesta, joka voitaisiin myöntää vähämerkityksellisenä eli ns. de minimis-tukena. Tuen myöntämisessä noudatetaan komission asetusta EU n:o 1407/2013, annettu 18.12.2013, perustamissopimuksen 107 ja 108 artiklan soveltamisesta vähämerkitykselliseen tukeen (julkaistu euvl nro L 352 24.12.2013).

Lisäehdot

Tontin kauppakirjaan esitetään otettavaksi mm. maaperää sekä tontilla sijaitsevia johtoja koskevat ehdot. Lisäksi ostaja olisi velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista myytävän tontin rakentamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja/tai yhteisjärjestelyistä viereisten kiinteistöjen kanssa. Muilta osin voidaan noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja ja kaupungin kiinteistökaupoissa tavanomaisesti noudattamia ehtoja.

Toimivalta

Kaupunginhallituksen johtamisen jaosto päätti 29.5.2017 (117 §) ja kaupunkiympäristölautakunta 3.10.2017 (135 §) siirtää kaupunkiympäristölautakunnan hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 momentin 6 kohdan toimivaltaa myydä tai vaihdossa luovuttaa kiinteistöjä tai rakennuksia kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa kaupunkiympäristötoimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tonttipäällikölle ja tontit-yksikön päällikölle. Päätöksen mukaan tonttipäällikkö on toimivaltainen päättämään myydä tai vaihdossa luovuttaa kiinteistöjä tai rakennuksia kokonaisarvon ollessa yli 500 000 euroa ja enintään 1 500 000 euroa tai ilman euromääriä ylärajaa, jos luovutus perustuu kiinteistökaupan esisopimukseen tai vuokrasopimuksen osto-optioehtoon. Tonttipäällikkö on siten toimivaltainen päättämään tontin myymisestä.



05.06.2018

Tonttipäällikkö

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkirajaluonnos, tontin 29034-2 myynti
- 2 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, tontti 29034-2

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Ostaja

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiym-
päristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2



Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 25 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



05.06.2018

Tonttipäällikkö

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



Tonttipäällikkö

Esko Patrikainen
vs. tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 05.06.2018.