



15.11.2024

57 §

Koulutontin vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 80:lle (Vallila, tontti 22542/8)

HEL 2024-015005 T 10 01 01 02

Vallilantie 1

Päätös

Tontit -yksikön päällikkö päätti

A.

Vuokrata Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 80:lle (y-tunnus 3315154-2) opetustoimintaa varten Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 22542 tontin nro 8 (kiinteistötunnus 91-22-542-8, pinta-ala 5 684 m², os. Vallilantie 1) seuraavin ehdoin:

- Alue vuokrataan noin 40 vuodeksi maanvuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä siten, että vuokra-aika päättyy 31.12.2064.

- Muutoin vuokraus tehdään liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

B.

Merkitä tonttiin kohdistuva nykyinen sisäinen vuokraus (vuokraustunnus Y9122-5) päättyväksi samalla kun edellä A. kohdassa mainittu vuokrasopimus tulee voimaan.

C.

Oikeuttaa sekä sopimukset ja valvonta –tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(L2122-8)

Päätöksen perustelut

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki on vuokrannut usealle yksityiselle koululle tontin asemakaavan mukaisesti koulutoimintaa varten. Rakennukset ovat koulujen yksityistä omaisuutta ja joiden hallintaa varten on usein perustettu oma kiinteistöosakeyhtiö.



15.11.2024

Yksityisten koulujen vuokrausperiaatteiden mukaan tontti vuokrataan koulujen toimintaa varten siten, että vuokra määräytyy toteutuneen rakennusoikeuden ja ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan laatiman arviokirjan mukaan sekä käyttämällä muutoin soveltuvin ehdoin liike- ja toimistotonttien vuokrasopimuslomakkeita. Lisäksi vuokra-aika on enintään 50 vuotta.

Vuokrattavaksi esitetty tontti rakennuksineen on Helsingin kaupungin omaisuutta ja on ollut rakennetun omaisuuden ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden hallinnassa. Tontilla sijaitseva kaupungin omistama koulurakennus myydään eri päätöksellä Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 80:lle, joten tontti tulee vuokrata rakennuksen omistajalle.

Tonttia koskevat tiedot

Tontti 22542/8 kuuluu voimassa olevan asemakaavan nro 8724 (1985), mukaan opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YO). Tontin pinta-ala on 5 684 m² ja rakennusoikeus 3 200 k-m².

Tontilla sijaitsee 3 270 k-m²:n suuruinen koulurakennus.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu kantakaupunkialueeksi.

Tontin vuokraus ja vuokrausperiaatteet

Päätösesityksen mukainen tontti nro 22542/8 vuokrataan Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 80:lle opetustoimintaa varten 31.12.2064 saakka.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 3.9.2024 § 408 vuokrata po. tontin hakijalle 30 vuodeksi ja valtuuttaa tontit -yksikön päällikön päättämään vuokrauksen alkamisesta päättämästään ajankohdasta. Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että vuokra-aika on enintään 50 vuotta. Kaupunginhallitus päätti 23.9.2024 § 574 hyväksyä edellä mainitun vuokrausperiaatteen ja esitti sitä edelleen kaupunginvaltuustolle. Kaupunginvaltuusto vahvisti 9.10.2024 § 204 tontin vuokrausperiaatteet siten, että tontin vuokra-aika on enintään 50 vuotta.

Vuokrauksessa noudatetaan yleisesti käytettyjä yksityisiä kouluja koskevia vuokrausehtoja. Näiden mukaisesti vuokra-aika on enintään 50 vuotta ja vuokra määritellään toteutuneen rakennusoikeuden sekä ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan yleisten rakennusten tonteille arvioiman markkina-arvon perusteella.

Koulurakennus on Helsingin kaupungin omaisuutta. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 4.4.2023 hyväksyä myyntisuunnitelman, jonka mukaisesti rakennus on tullut myyntiin. Rakennuksen myynnistä päättää tonttipäällikkö ja siitä tehdään erillinen päätös. Tontti, jolla koulu sijait-



15.11.2024

see, ei kuulunut tarjouskilpailuun. Kilpailun yhtenä edellytyksenä oli, että kilpailun voittajan kanssa tehdään maanvuokrasopimus koulutontista.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti 25.1.2024 (6 §) esittää kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupungin rakennetun omaisuuden ja yleiset alueet palvelukokonaisuus myy koulurakennuksen Hemsö Oy:lle ja Hemsö Oy vuokraa koulutilat rakennetun omaisuuden ja yleiset alueet palvelukokonaisuudelle 20 vuodeksi. Myöhemmin Hemsö Oy on perustanut Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 80 -nimisen kiinteistöosakeyhtiön omistamaan koulurakennusta ja jolle nyt esitetään tontin vuokraamista.

Vuokra ja vuokrausehdot

Tontin perusvuosivuokraksi esitetään 2 861,25 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa noin 65 808,75 euroa vuodessa (ind. 2300).

Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdossa on sanottu.

Vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan opetustarkoitukseen osoitettujen yleisten rakennusten tonttien rakennusoikeuteen 17,50 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa 403 euroa/k-m² (ind. 2300) sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (CBRE/ Arviokirja 24.4.2023).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu yksityisten koulujen vuokrauksissa käytettyyn toteutuneeseen rakennusoikeuteen, mikä tällä tontilla on 3 270 k-m².

Valtiontukiarviointi

Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 80:n kanssa tehtävän vuokrasopimuksen valmistelun yhteydessä on arvioitu ja varmistettu ulkopuolisen arvioitsijan arviokirjalla vuokratason markkinaperusteisuus. Vuokra on markkinaehtoinen, joten Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 80 ei saa SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) artiklan mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tu-



15.11.2024

ki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Julkisyhteisöjen toteuttamat taloudelliset transaktiot eivät anna taloudellista etua, eivätkä näin ollen ole valtiontukea, jos niissä noudatetaan tavanomaisia markkinaehtoja (Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01 kohdat 74 ja 97).

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Kaupunginvaltuusto päätti 20.1.2016 (14 §) vuokrata yksityisille kouluille niillä pitkään vuokralla olleet tontit 50 vuodeksi vuokrausperusteina mm. toteutunut rakennusoikeus. Tämä vuokraus noudattaa soveltuvin osin vastaavia periaatteita sekä kaupunginhallituksen 23.9.2024 § 574 päättämiä vuokrausperiaatteita.

Muutoin esitettävä tontin vuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Vuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristön toimialan tavanomaisin liike- ja toimistoaluetta koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.4.2023 § 194 siirtänyt tontit-yksikön päällikölle hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 2 -kohta) antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä sekä yritys- että asuintarkoituksiin yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun on vahvistettu yleiset vuokrausperiaatteet ja varauspäätös on tehty. Tontit-yksikön päällikkö on siten toimivaltainen päättämään päätöskohdan mukaisesta vuokrauksesta, kun kaupunginvaltuusto on 9.10.2024 § 204 vahvistanut koulutontin vuokrausperiaatteet ja sekä kaupunkiympäristölautakunta 3.9.2024 § 408 että kaupunginhallitus 23.9.2024 § 574 ovat osaltaan vuokrausperiaatteet hyväksyneet.

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Liitekartta vuokrasopimuksen rasite-ehtoon

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -

palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

5 (8)

15.11.2024

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Otteen liitteetOikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

PostiosoitePL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi**Käyntiosoite**Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 57 §.

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 oikaisuvaatimustajan 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:



15.11.2024

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytähän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

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.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

8 (8)

15.11.2024

Timo Laiho
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 15.11.2024.

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6