



§ 486

Asuinrakennusten tontin (pienkerrostalo, 1 200 k-m²) myyminen osto-oikeusehdon perusteella Asunto-osakeyhtiö Helsingin Meri-Polarikselle ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen merkitseminen päättymään (Sörnäinen, Kalasatama, tontti 10587/11)

HEL 2020-009099 T 10 01 01 01

Polariksenkatu 9

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- myydä Helsingin kaupungin ja Asunto-osakeyhtiö Helsingin Meri-Polariksen (Y-tunnus 2806933-3) välillä 14.12.2017 allekirjoitettuun Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10587 tontin 11 (kiinteistötunnus 91-10-587-11, pinta-ala 720 m², osoite Polariksenkatu 9) vuokrasopimukseen nro 24508 sisältyvän osto-oikeusehdon perusteella mainitun tontin ostajalle jäljempänä mainituin ja liitteenä 1 olevan kaupakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin:

1

Tontin kauppahinta on 1 541 280 (miljoona viisisataaneljäkymmentäyksituhatta kaksisataakahdeksankymmentä) euroa (1 200 k-m² x 65,00 euroa/k-m² x 19,76).

Kauppahinta vastaa nykyarvon (7/2020, ind. 1976) mukaista noin 1 284 euroa/k-m²:n yksikköhintaa.

Kauppahinta on määriteltä päätöksentekohetken elinkustannusindeksin pisteluvun 1976 (7/2020) mukaan, eikä tämän jälkeen tapahtuneita indeksimuutoksia oteta huomioon kauppahinnassa.

Kaupungilla on oikeus periä tontista kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa rakennusoikeuden ylitysten perusteella tämän kaupakirjan mukaisin ehdoin, mikäli tontille toteutetaan asuintilaa enemmän kuin 1 200 k-m² ja/tai tämän lisäksi muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa. Lisäkauppahinta määräytyy noudattaen edellä kauppahinnan määräytymisessä käytettyä asuinrakennusoikeuden yksikköhintaa.

2

Tontin myynti perustuu tonttia koskevaan pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen (nro 24508) sisältyvän osto-oikeusehdon täyttämiseen ja tätä kauppaa koskevaan kaupunkiympäristölautakunnan päätökseen.



3

Tontin kauppakirja on tehtävä ja allekirjoitettava viimeistään 31.12.2020, ellei myyjä myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä mainittuun määräaikaan pidennystä.

4

Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan myyjälle kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Omistaja ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin.

- oikeuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman tekemään edellä mainittuun kauppakirjaluonnokseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia.
- oikeuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun kauppakirjaluonnoksen perusteella tehtävä kauppakirja.
- merkitä päättymään tonttia 10587/11 koskevan pitkäaikaisen vuokrasopimuksen nro 24508 kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä sekä kehottaa palauttamaan tai hyvittämään kauppahinnassa ostajalle kauppakirjan allekirjoituksen jälkeiseltä ajalta mahdollisesti suoritettun tontin maanvuokran osuuden (vuokraustunnus A1110-232).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Muistio

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Esitysteksti



15.09.2020

	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö- lautakunta
	Liite 1
	Liite 2
Kalasadamaprojekti	Esitysteksti
	Liite 1
	Liite 2
Kalasadaman Palvelu 2 Oy	Esitysteksti
	Liite 1
	Liite 2
Kalasadaman jätteen putki- keräys Oy	Esitysteksti
	Liite 1
	Liite 2
Kaupunkiympäristön toi- miala	Esitysteksti
	Liite 1
	Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asunto-osakeyhtiö Helsingin Meri-Polaris pyytää 28.06.2020 päivätyllä hakemuksella, että Helsingin kaupunki myisi mainitulle yhtiölle asuinrakennusten tontin (A-1) 10587/11 vuokrasopimukseen sisältyvän osto-oikeusehdon perusteella. Hakemus perustuu yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen tontin ostoa koskevaan päätökseen 24.6.2020.

Myytäväksi esitettävä tontti sijaitsee Kalasadamassa Sörnäistenniemen asemakaava-alueella meren läheisyydessä. Tontille on toteutettu ryhmärakennuttamismenettelyllä 18 sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasuntoa yhteensä 1 200 k-m². Asunnot on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön 14.02.2019.

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata tontin 10587/11 Saraco D&M Oy:lle vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteuttavien omistusasuntojen suunnittelua sekä rakennuttajakonsulttivetoinen ryhmärakennuttamishankkeen organisointia varten 31.12.2016 saakka muun muassa ehdolla, että tontti luovutetaan myymällä, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Saraco D&M Oy esitti kuitenkin myöhemmin kaupungille tontin myynnin osalta, että tontin pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen lisättäisiin vuokralaiselle tontin osto-oikeus. Tonttiosaston mukaan asiassa voitiin toimia esitetyllä tavalla ottaen huomioon edellä mainittu kaupunginhallituksen myyntipäätös ja että tonttipäällikkö on toimivaltainen päättämään tai de-



legoimaan asuntotonttitiimin tiimpäällikölle osto-oikeusehdon sisällyttämisestä pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen ja että hankkeella oli kova kiire aloittaa rakentaminen tontilla.

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti 21.11.2017 (71 §) vuokrata Asunto-osakeyhtiö Helsingin Meri-Polarikselle tontin 10587/11 asuntotarkoituksiin ajaksi 16.11.2017 – 31.12.2075 päätöksessä mainituin ehdoin. Tontin pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen sisällytettiin kaupungin käyttämä vakioluonteinen osto-oikeusehto (40 §).

Koska osto-oikeusehtoa ei ehditty tuolloin saattaa hankkeen kiireen vuoksi lautakunnan päätettäväksi, osto-oikeusehtoon lisättiin kuitenkin varauma, jonka mukaan, mikäli tontin kauppahinta ylittää 1,5 miljoonaa euroa, niin tällöin Helsingin kaupungin osalta kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään tontin kaupasta ja että kauppa tullaan esittämään mainitun lautakunnan päätettäväksi.

Ehdon tarkoitus oli varmistaa, että kaupunkiympäristölautakunta voi kauppahinnan ollessa yli 1,5 miljoonaa euroa eli sen toimivallan piirissä päättää osaltaan vapaasti ja itsenäisesti mahdollisesta kaupasta, kauppahinnasta ja muista kaupan ehdoista.

Vuokralainen täyttää osto-oikeusehdon edellytykset tontin myyntiin. Osto-oikeusehdon ja kaupungin vakiintuneen käytännön mukaan tontin kauppahinnan esitetään määräytyvän toteutettavan asuinkerrosalan 1 200 k-m²:n (kaavassa 1 050 k-m²) ja asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan 65 euroa/k-m² (ind. 100) mukaan.

Tällöin tontin kauppahinnaksi esitetään 1 541 280 (miljoona viisisataaneljäkymmentäyksituhatta kaksisataakahdeksankymmentä) euroa (1 200 k-m² x 65,00 euroa/k-m² x 19,76). Kauppahinta vastaa nykyarvon (7/2020, ind. 1976) mukaista noin 1 284 euroa/k-m²:n yksikköhintaa.

Tontin käyvästä arvosta on hankittu erikseen asiantuntijalausunto ja esitettyä hintaa on myös verrattu asiantuntijan laatimiin osa-alueen vyöhykekohtaiseen käypään arvoon. Kauppahintaa voidaan pitää kaupungin kannalta hyvänä ja hyväksyttävänä sekä vastaavan käypää arvoa ottaen huomioon laaditut arviolausunnot tontin markkina-arvosta, vertailukauppahinnat ja nykyiset markkinaolosuhteet. Kaupungilla on oikeus periä tontista kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa rakennusoikeuden ylitysten perusteella.

Samalla esitetään, että tontin pitkäaikainen vuokrasopimus (nro 24508) merkittään päättymään ja että vuokrasaatavien vakuutena Helsingin kaupungin hallussa oleva panttikirja luovutetaan ostajalle tontin kaup-



15.09.2020

pakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Kauppakirjaan sisällytetään soveltuvien osin vuokrausta koskevat ehdot.

Hallintosäännön mukaan tontin myymisestä päättäminen kuuluu kaupunkiympäristölautakunnan toimivallan piiriin kauppahinnan ollessa yli 1 500 000 euroa ja alle 5 milj. euroa.

Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungille kaupanteon yhteydessä, jolloin tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle.

Tarkemmat asiaa koskevat taustatiedot ja perustelut ilmenevät liitteenä 2 olevasta muistiosta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Muistio

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Ostaja

Kalasadamaprojekti

Kalasadaman Palvelu 2 Oy

Kalasadaman jätteen putki-
keräys Oy

Kaupunkiympäristön toi-

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti



15.09.2020

Asia/47

miala

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Maka/Make: Martti Tallila