

Perustelumuistio / PS 7.5.2020
Pitkäaikainen vuokraaminen
HEL 2019-011563

Perustelumuistio

Asuntotontin (kaupunkipientalo) pitkäaikainen vuokraaminen (Malmi, Ormuspelto, tontti 38274/1) As Oy Helsingin Saranakuja 1:lle

Saranakuja 1 / Teerikukontie 11

HEL 2019-011563, A1138–1009

Tontin varaaminen

Kaupunginhallitus on varannut 14.6.2010 (772 §) tontin omatoimista rakennuttamista varten 31.12.2012 saakka.

Tontista on ollut aiemmin varaus ATT:lle ja optio varauksesta Vahanen Oy:lle. Varaukset ovat päättyneet 14.6.2010 ja 2.5.2013.

Lyhytaikainen vuokraus

Lyhytaikainen vuokraus (A1138-1007) korvasi yksilöllisen varauspäätöksen.

Tontti on vuokrattu asuntotonttitiimin päällikön 22.11.2019 (339 §) ja 29.11.2019 (348 §) tekemillä päätöksillä rakennusluvan hakemista varten 1.12.2019 alkaen 31.12.2020 asti vuokralaiselle.

Päätöksen mukaisesti vuokraus jatkuu siihen saakka, kunnes kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla tehtävä tonttia koskeva pitkäaikainen maanvuokrasopimus tulee voimaan.

Asemakaavatiedot

Kaupunginvaltuuston 28.3.2007 vahvistaman ja 11.5.2007 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11465 korttelissa 38274 tontilla 1 on kaavamerkintä AP-1 (asuinpientalojen korttelialue). Tontin rakennusoikeus on 170 k-m².

Tontille saa kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa asumista palvelevia tiloja kuten varasto-, huolto-, askartelu-, sauna- ja teknisiä tiloja sekä lasikuisteja enintään 20 % kerrosalasta. Tontille saa rakentaa kerrosalan lisäksi enintään 15 m² autopaikkaa kohden autosuojia asunnon ensimmäiseen kerrokseen ja talousrakennuksen rakennusalalle. Tontille saa rakentaa kerrosalasta enintään 25 % ympäristöhäiriötä tuottamatonta työtilaa.

Perustelumuistio / PS 7.5.2020
Pitkäaikainen vuokraaminen
HEL 2019-011563

Tonttitiedot

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 25.7.2009. Sen pinta-ala on 322 m² ja osoite on Saranakuja 1/Teerikukontie 11.

Tontille on rakennettu etukäteen paalulaatta, jonka läheisyydessä on ilmennyt orsivettä, jonka johdosta rakennuksen alapohjan suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennuksen alapohjan kuivatukseen rakennuksen kosteusvahinkojen välttämiseksi.

Tontin lohkomisesta ja rekisteröinnistä kaupungille aiheutuneet kustannukset peritään vuokralaiselta.

Rakennussuunnitelmat

Kaupunkiympäristön toimialan tontit-yksikkö on tutkinut tontille toteutettavien rakennusten rakennussuunnitelmat 5.3.2020. Vuokra-alueelle suunniteltu rakennus ylittää asemakaavan salliman 170 k-m² kerrosalan 13 k-m²:llä.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti (3.3.2010, 59 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontin 31.12.2075 saakka siten, että tontin maanvuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 pistelukua 100 vastaavana rakennusoikeuden yksikköhintana 26 euroa/k-m².

Päätöksen mukaan niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

Asemakaavaan merkityn myymälä- ja työtilan kerrosalan osalta peritään saman suuruista vuokraa kuin asuntotilasta.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

Tontin maanvuokra

Edellä mainitun perusteella tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² ind. 100	e/k-m ² ind. 1973	Perusvuosi- vuokra e, ind.100	Alkuvuosi- vuokra e, ind. 1973
183	26	512,98	190,32	3 755,01

Perustelumuuisto / PS 7.5.2020
Pitkäaikainen vuokraaminen
HEL 2019-011563

$183 \times 26 \times 4 \% \times 19,73 = 3\,755,01$

Hyvitys maanvuokrasta

Kiinteistölautakunnan 17.11.2011 (559 §) päätöksen mukaisesti lyhytaikaisen vuokrauksen perusteella peritty maanvuokra hyvitetään kahden kuukauden vuokraa ylittävältä osalta, mikäli vuokraaja tekee pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen.

Hyvitys lasketaan vähentämällä pitkäaikaisen sopimuksen vuokrasta yhtä monen kuukauden vuokra kuin lyhytaikaisen sopimuksen mukaista vuokraa on kertynyt sopimuksen alkamisesta (1.12.2019) kahden kuukauden vuokralalla vähennettynä sen päättymiseen (30.4.2020).

1.12.2019 – 30.4.2020 maksettua maanvuokraa on kertynyt 5 kuukauden ajalta, mistä hyvitetään 3 kuukautta.

Lisäksi vuokralaiselle hyvitetään 7 kuukauden vuokraa vastaava määrä (7 kk x 312,92 euroa) 2 190,44 euroa, tontin puhdistamisesta aiheutuneista kustannuksista. Vuokralainen on kustannuksellaan puhdistanut tontilta roskia ja jätteitä. Tontin puhdistamistarve ei ole aiheutunut vuokralaisen toiminnasta, joten ei voida pitää kohtuullisena, että kustannukset jäisivät vuokralaisen maksettavaksi ja näin ollen Kaupunki vastaa kyseisistä kustannuksista ja hyvittää vuokralaiselle kustannuksia vastaavan määrän maanvuokrassa. Vuokralainen on esittänyt kuitit (2 121,30 euroa) kustannuksista ja kustannuksia voidaan pitää kohtuullisina.

Koska 1.5.2020 alkavan maanvuokrasopimuksen mukaista vuokraa ei peritä ensimmäisen 10 kuukauden aikana, vuokranmaksu alkaa 1.3.2021.

Ajalta 1.5.2020 – 31.12.2021 maksettava maanvuokra (10 kk) on siten 3 129,20 euroa.