



22.12.2017

227 §**Tontin pitkäaikainen vuokraaminen Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljälle (Lauttasaari, tontti 31125/6)**

HEL 2016-009552 T 10 01 01 02

Vattuniemenkuja 4

Päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikkö päätti vuokrata Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljälle (y-tunnus 0110460-2) Lauttasaaren tontin 31125/6 (kiinteistötunnus 91-31-125-6) opetustoimintaa varten seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika on 15.12.2017-30.11.2047.

2

Vuosivuokra 31.3.2019 saakka on 134 842 euroa.

Huhtikuun 1. päivästä 2019 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 6965 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Uusi perusvuosivuokra on 1.1.2026 alkaen 7020 euroa. Vuokranmääräytymisperusteena on käytetty toteutunutta rakennusoikeutta 9360,5 k-m². Mikäli tontilla suoritetaan lisärakentamista tai rakennusoikeutta on käytetty vähemmän kuin 9360,5 k-m², vuokranmäärä tullaan tarkistamaan vastaamaan toteutunutta rakennusoikeutta. Vuokra määritetään 1.1.2026 alkaen koulukäytön mukaan perustuen käytettyyn rakennusoikeuteen. Tontin vuosivuokra määrätään toteutettavan koulurakennuksen osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 15,00 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Huhtikuun 1. päivästä 2027 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 7020 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosi-



22.12.2017

vuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

3

Muuten noudatetaan liitteenä 1 olevaa maanvuokrasopimusluonnoksen ehtoja.

4

Voimassa oleva maanvuokrasopimus nro 11715 (vuokraustunnus T1131-1) merkitään päättymään samalla kun pitkäaikainen maanvuokrasopimus allekirjoitetaan.

5

Tontit –yksikön päällikkö päätti vielä oikeuttaa hallinto- ja tukipalvelujen kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Päätöksen perustelut

Hakemus

Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljä on 24.11.2017 pyytänyt pitkäaikaisen vuokrasopimuksen aloittamista.

Aikaisemmat päätökset

Kiinteistölautakunta päätti 18.5.2017 oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan tonttipäällikön muuttamaan vuokrasopimusta siten, että perusvuosivuokra säilyy ennallaan. Uusi perusvuosivuokra määritetään 1.1.2026 alkaen koulukäytön mukaan perustuen käytettyyn rakennusoikeuteen. Tontin vuosivuokra määrätään toteutettavan koulurakennuksen osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu



22.12.2017

1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 15,00 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Kaupunginhallitus päätti 29.5.2017 lisätä vuokrasopimukseen osto-option.

Tietoja hankkeesta

Vuokralainen on laatinut suunnitelman 9360,48 k-m²:n suuruisen koulu- ja päiväkotirakennuksen rakentamiseksi. Kaupunki tulee tiloihin vuokralaiseksi. Rakentaminen olisi tarkoitus aloittaa heti kun asemakaavamuutos saa lainvoiman.

Vuokranmääritys

Vuosivuokra perustuu 1.1.2025 alkaen tontin markkina-arvoon, käytävään rakennusoikeuteen ja 5 %:n tuottovaatimukseen. Tontin markkina-arvo on määritetty kuntalain mukaisesti ulkopuolisen asiantuntijan arvion avulla. Vuokra perustuu toteutettavaan rakennusoikeuteen 9360,5 k-m² ja yksikköhintaan 15,00 €/k-m² (ind. 100 eli indeksiluvun 1936 mukaan noin 290 €/k-m²).

Kaupunkiympäristön toimialan organisaatiouudistuksen ja delegointipäätösten (Kaupunginhallituksen johtamisen jaoston päätös 22.5.2017 (90 §), hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohta) perusteella 1.6.2017 alkaen Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit -yksikön päällikkö on toimivaltainen päättämään yli 30 vuoden (ja yli 3000 k-m²) määräaikaisista maanvuokrasopimuksista, kun on vahvistettu yleiset vuokrausperiaatteet ja varauspäätös on tehty.

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimus Vattuniemenkuja 4 koulukäyttöön LUONNOS
- 2 Toimintaohje_massat_ ja_kaadettavat_puut_PÄIVITETTY_071117

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

4 (7)

22.12.2017

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

KYMP, pitkä maanvuokraus

PostiosoitePL 2200
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



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 227 §.

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:

Postiosoite

PL 2200

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



22.12.2017

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.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

7 (7)

22.12.2017

Miia Pasuri
vs. yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 27.12.2017.