



§ 487

Kaavatontin 35111/2 uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Torpparinmäentie 2:lle (Tuomarinkylä, kaavatontti 35111/2)

HEL 2018-009891 T 10 01 01 02

Torpparinmäentie 2

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Torpparinmäentie 2:lle (Y-tunnus: 2426229-1) puutarha- ja taimimyyntiä varten Helsingin kaupungin 35. kaupunginosan (Tuomarinkylä) korttelin 35111 kaavatontin 2 (pinta-ala 11 170 m², os. Torpparinmäentie 2) 1.1.2019 – 31.12.2038 väliseksi ajaksi liitteenä nro 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti ja seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2020 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 2 793 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.

Vuokra perustuu tontin maapinta-alan 11 170 m²:n osalta pääoma-arvoon 5 euroa/m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 sekä viiden prosentin tuottoon. Nykyrahassa pääoma-arvo (indeksi 1951) on noin 98 euroa/m².

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

Vuosivuokra on 31.3.2020 saakka 54 491 euroa.

Vuosivuokrasta peritään 50 prosenttia 31.12.2020 saakka.

Vuosivuokra peritään täysimääräisenä 1.1.2021 lukien.

2

Nykyinen maanvuokrasopimus (nro 20297, vuokraustunnus L1135-9) merkitään päättymään tämän uudelleenvuokrauksen tullessa voimaan.



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

(L1135-17)

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi

Liitteet

1 Maanvuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka / Make

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Vuokralainen pyytää päätösehdotuksen mukaisen tontin uudelleenvuokrausta.

Tontti on tällä hetkellä vuokrattu vuokralaiselle 1.1.2002 – 31.12.2020. Vuokra-alueesta on ollut voimassa aikaisempia maanvuokrasopimuksia, joista ensimmäinen alkoi 1985 (sopimusnumero 13229).

Kaavatontti 35111/2 kuuluu asemakaavan nro 10390 mukaiseen liikerakennusten korttelialueeseen, jolle saa rakentaa kasvihuonerakennuksia sekä tähän tarkoitukseen liittyviä myymälä-, toimisto- ja näyttelytiloja. Kaavatontti 35111/2 muodostuu tontista 35111/1 ja 7 070 m² suuruisesta osasta Tuomarinkylän kartano –nimistä tilaa 91-431-1-659.



Kaavatontin 35111/2 pinta-ala on 11 170 m² ja rakennusoikeus on yhteensä 3 910 k-m².

Tontilla sijaitsee vuokralaisen 2 796 k-m²:n suuruinen puutarha- ja taimimyymä.

Uudelleen vuokraaminen perusteltua

Tontin uudelleen vuokraaminen vuokralaiselle 31.12.2038 saakka on perusteltua.

Tontti sijoittuu uudessa yleiskaavassa lähikeskusta-alueelle, eikä asemakaavapalvelun mukaan tontin käyttötarkoitukseen kohdistu po. aikana muutostarpeita.

Lisäksi vuokratun tontin ja sillä olevan rakennuksen kunto on riittävä ympäristö ja uusi vuokra-aika huomioon ottaen, vuokralainen on täyttänyt nykyisen vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa ja kaupunki ei tarvitse tonttia muuhun käyttöön.

Vuokran tarkistaminen tarpeen

Tällä hetkellä tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen perusvuosivuokra on 1 411 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100 ja perittävä vuosivuokra noin 27 000 euroa (3 910 k- m² x 145 euroa/k- m² x 0,05).

Esitettävän tontin uudelleenvuokrauksen yhteydessä on tarpeen tarkastaa vuosivuokraa niin, että uusi vuokra perustuu kerrosneliömetrien sijaan vuokra-alueen maaneliöihin, koska tosiasiansa maaneliöiden määrä on tällaiselle toiminnalle rakennettujen neliöiden määrää tärkeämmässä asemassa, ja vuokra-alue on huomattavan suuri. Uusi perusvuosivuokra on 2 793 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100 ja uusi vuosivuokra noin 54 491 euroa.

Vuokra perustuu tontin maapinta-alan 11 170 m²:n osalta pääoma-arvoon 5 euroa/m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100, sekä viiden prosentin tuottoon. Nykyrahassa pääoma-arvo (indeksi 1951) on noin 98 euroa/m².

Uusi vuosivuokra perustuu ulkopuolisen asiantuntijan (Cately Property Oy, 23.3.2018) tekemään arvioon.

Koska vuokralainen hakee vuokraamansa tontin uudelleen vuokraamista hyvissä ajoin etukäteen ennen nykyisen vuokra-ajan päättymistä, on edellä sanotun vuokran tarkastamisen syytä tulla voimaan vasta nykyisen vuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymishetken mukaan. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että edellä sanotusta tarkistetusta uudesta



vuosivuokrasta peritään 50 prosenttia nykyisen vuokra-ajan päättymispäivään eli 31.12.2020 saakka.

Uudelleenvuokrausta koskevat muut sopimusehdot

Päätösesityksessä esitettävään uudelleenvuokraukseen otetaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaiset ehdot.

Vuokrasopimusluonnoksen maaperäehdossa on otettu huomioon, että tontti on ollut aiemmin vuokrattuna po. käyttötarkoitukseen ja sillä sijaitsee jo vuokralaisen rakennus/rakennuksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi

Liitteet

1 Maanvuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Maka / Make

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 1