



18.03.2022

2 §**Maanvuokrasopimuksen vakuusehdon muuttaminen vuokralaisten tehtyä keskenään sopimuksen vuokra-alueen hallinnasta, tontti 26968/3**

HEL 2022-003954 T 10 01 01 02

Päätös

Maaomaisuuden hallinnan tuki -yksikön päällikkö päätti, että maanvuokrasopimuksella (sopimusno. 25744) vuokratun tontin 91-26-968-3 vuokralaisten ES-Laatuasumisoikeus Oy:n ja ES-Isännöinti Oy:n keskenään tekemä hallinnanjakosopimus vuokra-alueen hallinnasta saadaan kirjata vuokra-alueen vuokraoikeuteen parhaimmalle etusijalle sillä ehdolla, että ennen hallinnanjakosopimuksen kirjaamista vuokralaiset ovat hyväksyneet ja allekirjoittaneet maanvuokrasopimuksen muutoksen, jolla maanvuokrasopimuksen mukainen vakuusehto muutetaan kuulumaan seuraavasti:

Kiinnitykset

Vuokralaiset ovat velvollisia hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Vuokralaisten on haettava kustannuksellaan parhaalle etusijalle vahvistettavat kiinnitykset kuhunkin hallinnanjakosopimuksella jaetun vuokra-alueen vuokraoikeuden määräosaan ja määräosan mukaisella vuokra-alueella oleviin rakennuksiin kunkin määräosaan kohdistuvan kiinnityksen ollessa suuruudeltaan seuraava:

- 4834/4944 suuruiseen määräosaan kohdistuva kiinnitys on suuruudeltaan 281 000 euroa (ES-Laatuasumisoikeus) ja
- 84/4922 suuruiseen määräosaan kohdistuva kiinnitys on suuruudeltaan 4 800 euroa (281 000 eur * 84/4922) (ES-Isännöinti Oy).

Samalla vuokralaisten on kiinnityshakemuksessa määrättävä edellä mainittujen kiinnitysten saajaksi/haltijaksi vuokranantaja (Helsingin kaupunki).

Mikäli maanvuokraa korotetaan, vuokranantajalla on oikeus kaikissa tapauksissa vuokranantajan määrittelemään vuokran korotusta vastaavaan parhaalla mahdollisella etusijalla olevaan kiinnitykseen. Vuokralaiset ovat velvollisia hankkimaan pantinhaltijoilta suostumukset edellä mainittuihin vuokranantajan hyväksi tehtäviin muutoksiin.

Panttaussitoumus**Postiosoite**

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



18.03.2022

Vuokralaiset panttaavat edellä mainitut kiinnitykset vuokranantajalle vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun ja kadun tai tien kunnossa- ja puhtaanapitokorvauksen suorittamiseksi viivästyskorkeineen ja perimiskuluineen.

Mikäli vuokralaiset jättävät tähän sopimukseen perustuvat edellä mainitut erääntyneet maksut maksamatta, vuokranantajalla on oikeus vuokralaisia enempää kuulematta, voimassa olevan lain mukaisesti hakea joko molempien tai toisen panttioikeuden nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

Muilta osin ei muuteta vuokrasopimuksen aiempia ehtoja.

Lisäksi maaomaisuuden hallinnan tuki -yksikön päällikkö valtuutti sopimukset ja toiminnanohjaus –tiimin päällikön allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen muutoksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Päätöksen perustelut

Maaomaisuus-yksikön päällikkö on tehnyt 5.12.2017 § 8 pysyväispäätöksen maanvuokrasopimuksen vakuusehdon muuttamisesta vuokralaisten tehtyä keskenään sopimuksen vuokra-alueen hallinnasta. Päätöksen mukaan molempien yhteisvuokralaisten vakuudet olisi tullut hakea heidän määräosiinsa alkuperäistä maanvuokrasopimuksen vakuutusta vastaavina eli kunkin kiinnityksen ollessa suuruudeltaan saman suuruisen kuin sopimusta muutettaessa voimassa oleva 281 000 euron suuruisen kiinnitys.

84/4922 suuruisen määräosan vuokralainen on pyytänyt kohtuullistamaan edellä mainittua päätöstä, koska päätöksen mukainen menettely olisi asettanut 84/4922 suuruisen määräosan vuokralaisen kohtuuttomaan asemaan 281 000 euron suuruisen kiinnityksen kattaessa kohteen koko vakuusarvon, mikä olisi huomattavasti vaikeuttanut heidän rahoitusjärjestelyitään.

Edellä sanotun johdosta on tällä päätöksellä päädytty kohtuullistamaan merkittävästi pienempään määräosaan kohdistuvaa vuokravakuutta päätöksen mukaisesti.

Toimivalta

Kaupunkiympäristön toimialan toimialajohtaja on 9.6.2017 (51 §) päättänyt siirtää hallintosäännön 16 luvun 4 § 1 momentin 1 kohdan toimivaltaa käyttää kaupungin puolesta maanomistajan puhevaltaa maakaa- ren mukaisissa kirjaamisasioissa maaomaisuus-yksikön päällikölle,



jonka nimike on muutettu 1.1.2020 tapahtuneessa organisaatiomuutoksessa maaomaisuuden hallinnan tuki –yksikön päällikkö. Näin ollen maaomaisuuden hallinnan tuki –yksikön päällikkö on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätiedot

Laura Mäkituomas, tiimipäällikkö, puhelin: 310 36546
laura.makituomas(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralaiset

Kymp/Make/kiinteistösihteerit

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**MUUTOKSENHAKUOHJEET****1****OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI****Pöytäkirjan 2 §.**

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 oikaisuvaatimusajan 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 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



18.03.2022

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

Maaomaisuuden hallinnan tuki

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

6 (6)

18.03.2022

Katarina Kurenlahti
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 18.03.2022.

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566