

Liite 2 - Muistio

Asuntotontin (AK, 5 150 + 350 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Setlementtiasunnot Oy:lle valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten (Pasila, Postipuiston pohjoisosa, tontti 17122/1)

Postiljooninkatu 9

Hakemus

Fira Oy pyytää 28.10.2020 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi pitkäaikaisesti Setlementtiasunnot Oy:lle pHelsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17122 asuinkerrostalotontin (AK) 17122/1 asuntotarkoitukseen 1.12.2020 alkaen.

Tontille toteutetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja.

Hakemus on liitetty Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspätös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Postipuiston alueen suunnitellusta asuinrakennusoikeudesta (noin 150 000 k-m²) luovutettavaksi kaupungin omistuksessa olevien alueiden osalta kumppanuuskaavoitukseen ja asuntohankkeiden suunnittelua ja toteuttamista varten 31.12.2016 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Alueelle kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta noin 20 % toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona, 40 % välimuodon asuntotuotantona ja 40 % vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistaja/tai vuokra-asuntotuotantona. Sääntelemättömästä asuntotuotannosta enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettelyn) järjestäminen ja keskeiset tavoitteet

Kiinteistölautakunta päätti 11.2.2016 (58 §) hyväksyä Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) kortteleita 17114 - 17118 ja 17120 - 17122 koskevan hakuohjeen: "Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleiden ym. ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely 11.2.2016" ja järjestää po. hakuohjeen mukaisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettelyn).

Helsingin kaupunki järjesti 11.2. - 16.5.2016 Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita (AK, A, AL) 17114 - 17117, 17120 ja 17122, autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 17121 sekä lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL) 17118 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn.

Korttelit jaettiin kolmeen hakualueeseen siten, että ensimmäiseen hakualueeseen kuuluvat korttelit 17114 ja 17115 (hakualue 1), toiseen hakualueeseen korttelit 17116, 17120 ja 17121 (hakualue 2) ja kolmanteen hakualueeseen korttelit 17117, 17118 ja 17122 sekä korttelin 17118 viereen sijoittuva katuaukio/tori (hakualue 3). Ilmoittautujan tuli toimittaa alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat joko hakualueelle 1 ja/tai 2 ja/tai 3.

Hakumenettelyn tavoitteena oli neuvottelujen kautta tuottaa jatkoon valituista alustavista viite- ja konseptisuunnitelmista 1 - 3 asetetut arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) parhaiten täyttävää lopullista projektisuunnitelmaa hakualueiden 1 - 3 toteuttamisen perustaksi. Kaupunki varasi hakualueiden 1 - 3 tontit parhaiten asetetut tavoitteet täyttäneiden lopullisten projektisuunnitelmien esittäneille tahoille siten, että hakualueiden 1 - 3 ensimmäisenä toteutettavan korttelin tontit varattiin siten, että toteuttajan/toteuttajaryhmän kanssa laadittiin niistä toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus sekä toisena toteutettavan korttelin tontit ehdollisesti siten, että korttelin toteuttajalle myönnettiin niihin tietyin edellytyksin toteutusoptio.

Hakumenettelyssä tonteista kiinnostuneita pyydettiin toimittamaan tonttien suunnittelua ja toteutusta koskevat alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat määräaikaan mennessä. Alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella valittiin jatkoneuvotteluihin osallistuvat tahot. Jatkoneuvotteluiden tavoitteena oli alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien kehittäminen lopulliseen muotoon sekä saavuttaa neuvottelutulos tonttien luovutukseen ja toteutukseen liittyvistä ehdoista.

Hakumenettelyn ratkaiseminen

Kiinteistölautakunta päätti 18.5.2017 (276 §) Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita suunnitellun tontin 17122/1 tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tekemiseen hakualueelle 3 osallistuneen Fira Oy:n ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 10 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä 11 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen, ja että Fira Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja. Päätöksen mukaan Fira Oy:n tulee toteuttaa pitkäaikaisesti vuokrattavalle tontille 17122/1 valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona 5 150 k-m² sekä liiketilaa 350 k-m².

Kaupunginvaltuusto päätti 30.8.2017 (301 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan suunnitellun tontin 17122/1 tai siitä muodostettavat tontit Fira Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä 8 olevaa suunniteltujen korttelien ja tonttien toteutussopimusta sekä tarvittaessa tekemään niihin muutoksia ja tarkistuksia.

Toteutussopimus

Kaupunki ja Fira Oy ovat allekirjoittaneet 28.2.2018 tonttia 17122/1 koskevan toteutussopimuksen.

Toteutussopimuksen keskeiset ehdot koskevat muun muassa toteuttamisessa noudatettavia keskeisiä ehtoja ja periaatteita, tonttien myymistä ja vuokraamista, ostajan/vuokralaisen toteutusvelvollisuutta ja rakentamisen määräaikoja sekä vakuuksia, sopimussakkoa ja vahingonkorvauksia koskevia ehtoja.

Fira Oy sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontin täysin valmiiksi kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen, hakuohjeen (tarjouspyynnön), lopullisen projektisuunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja asemakaavan muutoksen sekä tontin varauspäätöksen ja kiinteistön kauppakirjan ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Lopullisessa projektisuunnitelmassa on kysymys Fira Oy:n antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Fira Oy on velvollinen noudattamaan tontin toteutuksessa vähintään lopullisessa projektisuunnitelmassa ilmoitettuja ja kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi Fira Oy:n toteutettavaksi ilmoittamia asuintilojen kerrosalamääriä, pysäköintiratkaisuja ja AH-tontille rakennettavaa ns. yhteiskäyttörakennusta sekä kaupungin ilmoittamia perheasunto- ja rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus muun muassa pidättäytyä tontin myynnistä ja/tai vuokraamisesta sekä periä Fira Oy:ltä sopimussakkoa toteutussopimuksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksissa sovittujen ehtojen mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Fira Oy on velvollinen lopullisen projektisuunnitelman ja laatulupauksen perusteella noudattamaan muun muassa projektisuunnitelmassa esitettyjä:

- kerrosalamääriä
- massoittelua
- rakennusten korkeuksia
- rakennustyyppejä
- monipuolisia ja vaihtelevia asuntotyyppejä ja asuntojakaumia
- arkkitehtonista yleisilmettä
- julkisivumateriaaleja

sekä muun muassa:

- toteuttamaan mielenkiintoisen omaleimaisen julkisivujaon ihmisen mittakaavaiseen tiiliseen jalustaan "kylään" ja keveämpään lasiseen yläosaan "pilveen"

- toteuttamaan sisäänvedetyssä ns. "pilvikerroksessa" isot, monikäyttöiset ja kesällä yllämpenemiseltä ja talvella kylmältä suojaavat parvekkeet
- toteuttamaan suunnitelmassa esitettyjä erilaisia talotyyppejä sekä rakennusten yläkerroksiin yhdisteltäviä asuntoja
- toteuttamaan loft-asuntoja, joiden parvitiilat saa rakentaa asemakaavan muutokseen merkityn kerrosalan lisäksi
- toteuttamaan ensimmäisen kerroksen monikäyttötilat
- toteuttamaan rakennusten ylimpiin kerroksiin asemakaavan mukaiset saunaosastot
- toteuttamaan joidenkin rakennusten "pilven" julkisivuihin ja/tai vesikatolle aurinkopaneeleita, jolloin rakennusten julkisivupinta toimii energiakeräimenä sekä tutkimaan mahdollisuutta sijoittaa parvekkeille integroituja aurinkopaneeleita
- toteuttamaan rakennuksiin älykkään taloteknisen järjestelmän
- toteuttamaan vehreät, yhtenäiset ja avarat pihat, jolla on oma teemansa
- sijoittamaan korttelin 17122 autopaikat korttelissa 17121 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen lisäehdoissa (asuntotonttien vuokrasopimusten lisäehdot ja kiinteistökaupan esisopimuksen lisäehdot) tarkemmin määritetyllä tavalla
- toteuttamaan kokonaisuudessaan korttelin 17118 AH-tontille yhteiskäyttörakennuksen (riippumatta mahdollisen optiokorttelin toteuttamisesta) lisäehdoissa (asuntotonttien vuokrasopimusten lisäehdot ja kiinteistökaupan esisopimuksen lisäehdot) tarkemmin määritetyllä tavalla
- allekirjoittamaan käyttö-/rasite-/yhteisjärjestely-/huoneenvuokra- ja/tai muun vastaavan sopimuksen yhteispihatontin (AH) 17118/1 ja sillä sijaitsevan yhteiskäyttörakennuksen käytön ja muiden seikkojen osalta lisäehdoissa (asuntotonttien vuokrasopimusten lisäehdot ja kiinteistökaupan esisopimuksen lisäehdot) tarkemmin määritetyllä tavalla.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymän ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tontti 17122/1 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asuinrakennusoikeus on 5 150 k-m², jonka lisäksi vähintään 350 k-m² myymälä-, monikäyttö- tai päiväkotitiloja.

Asemakaavassa tontin 17122/1 alueella on rakennusala (par), jolla kuhunkin asuntoon saa rakentaa asuin-, työ- ja parvitiiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi enintään 2/3 asuinhuoneiston pinta-alasta, jos kerroskorkeus on 4,5 - 5,5 metriä.

Autopaikkojen määrä on asuinkerrostalojen osalta vähintään 1 ap/135 k-m².

Korttelin sisäpihan on muodostettava yhteinen leikki- ja oleskelualue. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti vuokrata Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17122 tontin 1 (pinta-ala 1 723 m², os. Postiljooninkatu 9) Setlementtiasunnot Oy:lle rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.7.2020 - 30.6.2021 (A1117-187).

Tonttitiedot

Tontti 17122/1 on merkitty kiinteistörekisteriin 7.5.2019. Tontin pinta-ala on noin 1 723 m² ja osoite Kustinpolku 8 / Postiljooninkatu 9.

Suunnitelmat ja piirustukset

Hankkeen rakennuttajana on Fira Oy. Hankkeen mukaan tontilla 17122/1 on tarkoitus aloittaa rakentaminen joulukuussa 2020.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 22.10.2020 (208 §) myöntää tontille 17122/1 rakennusluvan, jonka mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala on 5 152 + 358 k-m². Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 21.9.2020 hyväksyä tontin rakennuslupasuunnitelmat edellä mainitun mukaisina. Rakennusluvan pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala ylittää asemakaavan muutoksen nro 12475 (5 150 + 350 k-m²) mukaisen rakennusoikeuden asuinrakennusoikeuden osalta 2 k-m² ja monikäyttö- tms. tilojen osalta 8 k-m², jolloin vuokraa peritään toteutettavan asuinkerrosalan 5 152 + 358 k-m²:n mukaan.

Hankkeen mukaan tontille 17122/1 toteutetaan kahdeksan- ja viisikerroksinen asuintalo, joihin tulee 88 valtion korkotukemaa (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoa, joista 17 on erityisasuntoja. Toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosalamäärä on 5 152 k-m². Lisäksi rakennetaan kahteen asuntoon työtilaa yhteensä 74 k-m² sekä monikäyttötilaa 284 k-m², jolloin yhteensä monikäyttö- tms. tilaa rakennetaan 358 k-m².

Tontin 17122/1 rakennusluvan mukaiset 30 autopaikkaa tulee rakentaa yhteiskäyttöiseen pysäköintitaloon LPA-autopaikkojen korttelialueelle 17121. Yksi autopaikoista on varattava liikkumisesteisille. Lisäksi asemakaavan mukaisesti ulkoiluvälinevarastoissa on 140 paikkaa polkupyörille ja pihalla 12 paikkaa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) hyväksyy erikseen kohteen suunnitelmat ja hankinta-arvon.

Maaperätiedot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alue on osa entistä maaliikennekeskuksen aluetta ja vuokra-alue on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään.

Maaliikennekeskuksen alueen maaperä on puhdistettu ympäristöviranomaisen päätöksen mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu raportti. Helsingin ympäristökeskus on antanut kunnostustyöstä lausunnon, jonka mukaan alue on puhdistettu edellä mainitun päätöksen mukaisesti. Koska kunnostusalueelle on jäänyt kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, on alueella tehtävistä kaivutöistä ilmoitettava ympäristökeskukseen. Vuokralainen vastaa ko. ilmoituksen tekemisestä vuokra-alueella.

Alueella on tehty kunnostuksen jälkeen lisätutkimuksia. Postipuiston kaava-alueella on todettu pohjavedessä kloorattuja hiilivetyjä.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, vastuu jakautuu vuokranantajan ja vuokralaisen kesken kaupungin vakiintuneesti noudattamien periaatteiden mukaan.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

Energiatehokkuus

Vuokralaisen toimittaman, 15.6.2020 päivitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen energiatehokkuusluokka on B₂₀₁₈ (E-luku on 88 kWh_E/ m²vuosi).

Keskipinta-alavaatimus

Perheasuntovaatimus ja sen keskipinta-alavaatimus eivät koske vuokra-asuntoja.

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Autopaikat

Asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tonttia 17122/1 palvelevat autopaikat 30 kpl tulee sijoittaa LPA-autopaikkojen korttelialueelle 17121 rakennettavaan yksityiseen pysäköintilaitokseen.

Kyseiseen pysäköintilaitokseen sijoitetaan autopaikkoja kortteleiden 17116, 17117, 17120 ja 17122 tontteja varten.

LPA-korttelin 17121 toteuttaja Bonava Suomi Oy on velvollinen sopimaan edellä mainittujen kortteleiden toteuttajien kanssa muun muassa pysäköintilaitoksen toteuttamisesta, käytöstä ja hallinnoinnista.

Yhteiskerhotilat

Asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan kortteleiden kunkin tontin vapaa-ajantiloista (jäljempänä yhteiskerhotiloista) osa, joka vastaa vähintään 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta, tulee sijoittaa AH-korttelialueelle 17118 toteutettavaan yhteisrakennukseen.

Kyseiseen rakennukseen sijoitetaan kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 yhteiskerhotiloja sekä mahdollisesti myös ulosvuokrattavia liiketiloja.

AH-korttelialueen toteuttaja Fira Oy on velvollinen sopimaan edellä mainittujen kortteleiden toteuttajien kanssa muun muassa AH-tontin ja sille sijoitettavan yhteisrakennuksen toteuttamisesta, käytöstä ja hallinnoinnista sekä niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta tonttien vuokralaisten/omistajien (kaupunkia lukuun ottamatta) kesken.

Ensimmäisenä toteutettavien kortteleiden 17115, 17120, 17122 ja 17126 toteuttajat ovat velvolliset yhteistyössä kustannuksellaan laatimaan yhteiskäyttörakennuksen hallintaa ja käyttöä koskevat rasite-, yhteisjärjestely-, käyttöoikeus ja/tai huoneenvuokrasopimukset tai muut vastaavat tarvittavat sopimukset sekä esittämään sopimukset etukäteen kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) hyväksyttäväksi.

Kunkin tontin vuokralainen/omistaja (kaupunkia lukuun ottamatta) on velvollinen allekirjoittamaan edellä mainitun huoneenvuokrasopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen viimeistään po. tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä, ellei kaupungin kanssa asiassa toisin sovita. Tällöin huoneenvuokranmaksuvelvollisuus alkaa kuitenkin kunkin tontin osalta siitä alkaen, kun tontilla sijaitsevat asunnot ovat viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi ja kun yhteiskäyttörakennus on osittain tai kokonnan valmistunut ja kun sinne sijoitettava palvelu tai toiminta on alkanut sekä otettavissa tontin (asukkaiden) osalta käyttöön.

Fira Oy:n toimittaman yhteiskäyttörakennuksen alustavan toteutusmallin mukaan (huoneen)vuokran määrä perustuu huoneenvuokrasopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen mukaiseen hintaan, kuitenkin enintään 0,20 euroa/k-m²/kk ja johon voidaan lisätä sopimuksen mukainen korotus (Postivarikon toteutusmalli, 3.5.2017).

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että AH-korttelialueen tontille toteutetaan yhteiskerhotilaa asemakaavan muutokseen merkitty kerrosalamäärä (1 185 k-m²) riippumatta siitä, mitä asemakaavan edellyttämä yhteiskerhotilavelvoite 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä asuntokerrosalasta laskennallisesti ja määrällisesti tuottaa mainittua yhteiskerhotilaa.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

Johdot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia ja käytöstä poistettuja kunnallisteknisiä johtoja ja viemäreitä. Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin kustannuksellaan selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupunkimittaushankinnasta.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on esittänyt maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi korttelin 17122 tontteja 1, 2, 4, 5 ja 6 koskevan, 10.11.2020 allekirjoitetun yhteisjärjestelysopimuksen liitteineen.

Yhteisjärjestelysopimus liitetään tontin 17122/1 vuokrausta koskevalla tonttiyksikön päätöksellä pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen liitteeksi päätöksestä ilmenevin ehdoin ja perusteluin.

Yhteisjärjestelysopimus liitteineen lisätään kaikkien osapuolina olevien korttelin 17122 tonttien 1, 2, 4, 5, ja 6 jo tehtyihin tai myöhemmin tehtäviin pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja tarvittaessa muihin luovutusasiakirjoihin.

Vuokranantaja ei vastaa mainituista sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista, eikä kustannuksista.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 16.1.2019 (asia 6) asuinkerrostalotontin (AK) 17122/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotontin (AK) 17122/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 31 euroa.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Asuntoihin rakennettavien pääkäyttötarkoituksen mukaisen tilan vaatimukset täyttävien parvien osalta peritään asuntokerrosalaa vastaavaa maanvuokraa.
- Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % 31.12.2023 saakka.

- Tämän jälkeen valtion tukeman asuntotuotannon osalta asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).
- Tontille mahdollisesti toteutettavien myymälä- ja monikäyttötilojen, kuten liike-, toimisto-, kahvila-, ravintola-, työ- tai vastaavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloilta.

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

Maanvuokra

Edellä mainituilla periaatteilla tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1979)	perusvuosi- sivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind. 1979)	Alennettu vuokra 70 % 31.12.2023 saakka	Vuokra 1.1.2024 alkaen 80 %
5 152 + 358	31	613,49	6 832,40	135 213,20	94 649,24	108 170,56

$(5\,510\text{ k-m}^2 \times 31\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,79 - 30\%$

Tontin sääntelemätön perusvuosivuokra (ind. 100) on 6 832,40 euroa/vuosi. Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 148 298,34 euroa/vuosi. Tontilta perittävä normaali vuosivuokra ilman alennuksia on noin 135 213,20 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuu ns. Ara-alennus (20 %) ja alkuvuosialennus (10 %). Ara-alennus on voimassa edellä selostetusti valtion korkotuen maksamisen ajan, ja sen arvioitu suuruus on noin 27 042,64 euroa/vuosi. Alkuvuosialennus on voimassa 1.12.2020 - 31.12.2023, ja sen arvioitu suuruus on noin 40 563,96 euroa/vuosi.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.12.2020 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Setlementtiasunnot Oy (Y-tunnus 1594764-3) on merkitty kaupparekisteriin 31.12.1999.

Lisäehdot

Helsinki

Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaiselle velvollisuus noudattaa varauspäätösten ja toteutussopimuksen tai niiden liitteiden mukaisia ehtoja.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.