



08.10.2024

48 §**Kahden alueen vuokraaminen yksityishenkilöille Vuosaaresta virkistyspalveluita varten (Vuosaari, Kallahti)**

HEL 2024-009630 T 10 01 01 03

Päätös

A

Tontit-yksikön päällikkö päätti vuokrata ***** ja ***** Helsingin Vuosaaresta sijaitsevat asemakaavaan nro 11970 mukaiset suunnitellut kiinteistöt ***** virkistyspalveluja varten 30.9.2054 saakka, kuitenkin enintään 30 vuodeksi liitteenä nro 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen ehdoin.

(L1154-38)

B

Tontit-yksikön päällikkö päätti merkitä kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudelle, sisäisin vuokrausperiaattein vuokrattujen, Helsingin Vuosaaresta sijaitsevien alueiden vuokrauksen (vuokraustunnus Y9154-55) päättyneeksi päätöskohdan A mukaisenmaanvuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä lähtien.

(Y9154-55)

C

Tontit-yksikön päällikkö päätti valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta - tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta päätöskohtien A ja B mukaiset maanvuokrasopimukset sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia ja korjauksia.

Päätöksen perustelut

Päätöskohta A

Vuokra-alueet sijaitsevat Vuosaaresta Kallahden virkistysalueella, jolla on voimassa asemakaava nro 11970. Sijaintikartta ja asemakaavaote ovat esityksen liitteinä nro 2-3.

Vuokra-alueet on merkitty asemakaavaan virkistyspalvelujen alueiksi, jotka on tarkoitettu yleiseen tai yhteisöjen käyttöön (V-1/s). Suunnitellun kiinteistön ***** rakennusoikeus on 135 k-m² ja sillä sijaitsee tämän



08.10.2024

vuokrauksen yhteydessä vuokralaiselle myytävä noin 88 k-m²:n suurinen huvilarakennus. Suunnitellun kiinteistön ***** rakennusoikeus on 15 k-m² ja sillä sijaitsee samoin tämän vuokrauksen yhteydessä vuokralaiselle myytävä saunarakennus. Saunarakennuksen kerrosala ei ole tiedossa.

Vuokraus perustuu Huutokaupat.com-palvelussa järjestettyyn avoimeen tarjouskilpailuun, jossa vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset myytiin asemakaavan mukaiseen virkistyspalvelukäyttöön viidenkymmenentuhannen (50 000) euron hinnalla korkeinta maanvuokraa tarjonneelle. Tarjousaika oli 3.5.2024 – 12.6.2024. Määräaikaan 12.6.2024 klo 10:00 mennessä kohteesta teki tarjouksen yhteensä 12 tahoja. Korkeimman sitovan tarjouksen 2 600 euron vuosivuokrasta teki kaksi yksityishenkilöä.

Edellä mainitun alkuvuosivuokran vastatessa virallisen elinkustannusindeksin "1951:10=100" toukokuun 2024 pistelukua 2330 maanvuokrasopimukseen merkittäväksi, pistelukua 100 vastaavaksi perusvuosivuokraksi muodostuu 111,60 euroa/vuosi. Perustuen asemakaavan nro 11970 mukaisiin rakennusoikeuksiin (135 k-m² ja 15 k-m²) sekä viiden prosentin tuottoon 2 600 euron vuosivuokraa vastaavaksi pääoma-arvoksi (2024:5 pisteluvulla 2330) muodostuu noin 346,70 euroa/k-m² ja pistelukua 100 vastaavaksi pääoma-arvoksi 14,88 euroa/k-m².

Tarjotun vuokran markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Retta Management Oy 26.10.2023).

Alueiden ja niillä sijaitsevien rakennusten erityispiirteet on otettu huomioon maanvuokrasopimuksen ehdoissa. Muilta osin pitkäaikainen maanvuokrasopimus sisältää osapuolten välillä sovitut ehdot sekä soveltuvien osien liike- ja toimistoalueen maanvuokrasopimuksissa käytettävät tavanomaiset ehdot.

Maanvuokrasopimus tulee voimaan ja allekirjoitetaan samanaikaisesti rakennuksia koskevan kauppakirjan kanssa.

Valtiontukiarviointi

Esityksen mukainen kiinteistöjen vuokraus perustuu kaupungin järjestämään avoimeen ja riittävästi julkaistuun tarjouskilpailuun, jossa on noudatettu Komission tiedonannon 2016/C 262/01 kohdan 74 mukaisia tavanomaisia markkinaehtoja. Vuokra on markkinaehtoinen, joten vuokralaiset eivät saa SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiotukea.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) artiklan mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion



08.10.2024

myöntämä taika valtio varoista muodossa tai toisessa muodostettu tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden kauppaan

Päätöskohta B

Päätöskohdassa A vuokrattaviksi esitetyt alueet ovat olleet rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden hallinnassa kaupungin sisäisin vuokrausperiaattein. Kaupungin ulkopuoliselle taholle vuokrattaessa alueita koskeva vuokraus merkitään päättyneeksi.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on siirtänyt 4.4.2023 § 195 tontit-yksikön päällikölle hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaista toimivaltaansa antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevan rakennetun kiinteistön yritys- tai asuintarkoituksiin enintään 30 vuoden määräaikaisin vuokrasopimuksin, jos tämä samalla myy toimivaltansa rajoissa kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen vuokralaiselle.

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 09 310 27335
taina.niemelainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos Kuningattarenpolku 9
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Vuokralaiset

Otteen liitteet

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

4 (7)

08.10.2024

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu

Yleiset alueet -palvelu

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 48 §.

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:



08.10.2024

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fiPostiosoite: 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

Tontit

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

7 (7)

08.10.2024

Timo Laiho
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 09.10.2024.

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6