

## Muistio

### Autopaikkatontin (LPA, 737 m<sup>2</sup>) uudelleen vuokraaminen Syystien Huolto Oy:lle (Malmi, Ylä-Malmi, 38126/11)

Tyynelänkuja 8, A4138-91, HEL 2024-005613

**Taustaa** Syystien Huolto Oy:n nykyinen maanvuokrasopimus autopaikkatontista 38126/11 päättyy 15.5.2024. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa vuokrata tontin uudelleen. Näin ollen vuokraus alkaa 16.5.2024.

Asemakaavapalveluista on kysytty kannanottoa tontin 38126/11 uudelleen vuokraukseen, eikä kaavoitus nähnyt vuokraukselle estettä.

### Asemakaava- ja tonttitiedot

25.10.1989 hyväksytyn ja 8.12.1989 voimaan tulleen asemakaavan nro 9661 mukaan tontti 38126/11 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA).

Kaavan mukaan tontille saa sijoittaa autopaikkoja kortteleista 38125 ja 38126.

Tontin pinta-ala on 737 m<sup>2</sup> ja osoite on Tyynelänkuja 8. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 19.4.1978.

**Maaperä** Vuokra-alue on ollut aiemmin vuokrattuna 16.5.1994-15.5.2024 (sopimusnumero 16719).

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

### Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

#### Asuntotonttien autopaikkojen sijoittaminen

Vuokralainen on velvollinen sallimaan tonttien 38125/17 ja 18 sekä 38126/9 ja 10 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämien autopaikkojen sijoittamisen vuokra-alueelle. Vuokralainen on velvollinen osaltaan huolehtimaan, että po. autopaikat säilyvät em. asuntotonttien asukkaiden käytössä.

### Huoltoajo

Asemakaavan mukaan LPA-korttelialueen kautta saadaan johtaa viereisten tonttien huoltoajo. Vuokralainen on velvollinen sallimaan huoltoajan tontille 38126/9.

### Tietoliikennekaapeli

Vuokra-alueella sijaitsee naapuritonttia 38126/9 palveleva tietoliikennekaapeli, joka vuokralaisen tulee ottaa huomioon suorittaessaan kaivuutöitä vuokra-alueella.

### Yleisesti

Vuokralainen on osaltaan velvollinen sopimaan vuokra-alueen ja sitä ympäröivien kiinteistöjen (ml. kadut ja muut yleiset alueet) tai niillä sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

## **YS-tonttia 38126/8 palvelevien autopaikkojen sijoittaminen tontille 38126/7**

Syystien Huolto Oy omistaa vuokra-alueen kanssa samassa korttelissa olevan autopaikkatontin 38126/7. Autopaikkatontin vieressä on YS-tontti 38126/8, josta on purettu päiväkotia.

Päätyneessä vuokrasopimuksessa oli ehto, jonka mukaan Syystien Huolto Oy sitoutuu sallimaan Helsingin kaupungin omistaman tontin 38126/8 tarvitsemien 4 autopaikan sijoittamisen Syystien Huolto Oy:n omistamalle autopaikkatontille 38126/7.

Asemakaavoituksesta saadun tiedon mukaan YS-tontti saattaa tulevaisuudessa tarvita autopaikat, joten ehto on sisällytetty myös uusittavaan vuokrasopimukseen, mutta autopaikkamäärä on jatkossa 3. Vuokralaisen mukaan purettu päiväkodilla oli käytössään vain 3 paikkaa, eikä autopaikkatontilla 38126/7 ole tilaa yli 3 paikalle. Myös autopaikkatontin 38126/7 rakennuslupahakemuksen liitteenä ollut autopaikkaselvitys tukee vuokralaisen näkemystä siitä, että autopaikkoja on käytännössä ollut päiväkodin käytössä vain 3.

Koska autopaikkojen sijoittamista koskeva asia on tonttien 38126/7 ja 38126/8 välinen (eikä vuokrattava tontti ole osapuolena), on tarkoituksenmukaista, että asiasta laaditaan erillinen rasitesopimus. Maanvuokrasopimukseen on sisällytetty kirjaus, jonka mukaan autopaikkojen sijoittamista koskeva rasitesopimus tulee laatia, mikäli jompikumpi rasitejärjestelyn osapuolena olevista tonteista sitä edellyttää.

**Vakuuden määrä**

Asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytettävä vakuus on alkuvuosivuokran kolminkertainen määrä pyöristäen ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon.

Tontin 38126/11 vakuus on näin ollen 3 000 euroa (3 x 859,34 euroa + pyöristys).

**Maanvuokra**

Kaupungin vakiintuneen käytännön mukaan autopaikkatonttien maanvuokra määräytyy tontin pinta-alan perusteella siten, että maanvuokran perusteena pidetään virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavana arvona 1 euro/m<sup>2</sup>. Autopaikkatonttien maanvuokraa määriteltäessä tuottotavoite on 5 prosenttia.

Edellä mainitun mukaisesti tontin 38126/11 vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 2332)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 2332)
737	1	23,32	36,85	859,34

$(737 \text{ m}^2 \times 1 \text{ e/k-m}^2 \times 0,05) \times 23,32$

**Vuokra-aika**

Vuokra-aika on 16.5.2024 - 31.12.2050. Vuokraus päättyy samaan aikaan kun Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokraus tontista 38125/18.

**Rekisteröinti**

Syystien Huolto Oy (Y-tunnus 0307683-6) on merkitty kaupparekisteriin 24.10.2019.

**Lisäehdot**

Vuokrasopimuksen rakentamisvelvollisuutta koskevissa ehdoissa on huomioitu, että kyse on uusittavasta sopimuksesta eikä uudisrakentamisalueesta.

Muutoin ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä tai vakioluonteisia.