

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten tontin (kerrostalo) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Oulunkylä, tontti 28169/5)

HEL 2022-012413

Oltermannintie 32

Tontilla 28169/5 sijaitsevan Kustaankartanon palvelukeskuksen rakennukset D ja E siirtyivät apportteina Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille 31.12.2012. Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot sulautui Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön (HEKA) 31.12.2014. Rakennukset D ja E on peruskorjattu vuosina 2014–2017. Rakennukset F, G ja H siirtyivät apporttina HEKA:lle kaupunginvaltuuston päätöksellä 9.12.2020 (356 §). Nyt esitetään palvelukeskuksen alueella olevien loppujen rakennusten siirtämistä HEKA:lle. Näin ollen koko tontti 28169/5 on vastaisuudessa HEKA:n vuokra-alueita.
Tarkoituksenmukaista on vuokrata koko tontti yhdellä vuokrasopimuksella ja päättää aiemmat tonttiin kohdistuvat määräalojen vuokrasopimukset.

Apportti

Tontilla sijaitsevat Kustaankartanon palvelukeskuksen rakennukset A, B, C, K, L, M ja N on siirretty apporttina Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle kaupunginvaltuuston päätöksellä 2.11.2022 (266 §).

Ko. päätöksen mukaan tontti tulee rakennusten luovutuksen yhteydessä vuokrata Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle ARA-perusteisesti. Vuokrasopimusehdot tulee tällöin laatia ehdoin, joita sovelletaan valtion tukemassa tuotannossa.

Tontti ja sitä koskevat asemakaavamääräykset

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 20.2.1986 hyväksymän ja ympäristöministeriön 20.11.1986 vahvistaman asemakaavan muutoksen nro 9144 mukaan tontti 28169/5 (YS) on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta.

Tontin pinta-ala on 79 986 m² ja sen osoite on Oltermannintie 31. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 19.4.2002. Rakennusoikeus on merkitty tonttitehokkuusluvulla e=0,75.

Facta-kuntarekisteristä saatujen tietojen mukaan tontilla on käytetty rakennusoikeutta yhteensä 28 141 k-m², josta pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa on 24 719 k-m².

Näin ollen maanvuokran perusteena käytetään kerrosalaa 24 719 k-m². Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa, jos tontille toteutetaan tätä enemmän asuin-, liike-, palvelu- tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa taikka jos vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuu muutoksia.

Pysäköintinormi on 1 autopaikka/250 kerrosneliometriä tai 1 autopaikka/105 m² asuntokerrosalaa.

Aiemmat tonttiin kohdistuneet vuokraukset

Tonttiin 28169/5 on aiemmin kohdistunut viisi määräalan vuokrausta, joissa kaikissa vuokralaisena on ollut Helsingin kaupungin asunnot Oy. Seuraavat määräalojen vuokraukset päätetään tämän vuokrauksen tekemisen yhteydessä:

- A3128-18, määräala 91-28-169-5-P1, vuokra-aika 1.1.2013 - 31.12.2042
- A3128-19, määräala 91-28-169-5-P2, vuokra-aika 1.1.2013 – 31.12.2013
- A3128-23, määräala 91-28-169-5-P3, vuokra-aika 1.2.2021 - 31.12.2050
- A3128-24, määräala 91-28-169-5-P4, vuokra-aika 1.2.2021 – 31.12.2050
- A3128-25, määräala 91-28-169-5-P5, vuokra-aika 1.2.2021 – 31.12.2050

Lisäksi tonttiin kohdistunut aiempi kaupungin sisäinen vuokraus Y9128-15 päätetään tämän vuokrauksen alkamisen yhteydessä.

Vakuuden määrä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §), että asuntotonttien ja niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytettävä vakuus on 1.7.2022 alkaen alkuvuosivuokran kolminkertainen määrä pyöristäen ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon.

Tontin maanvuokra

Kaupunginvaltuusto vahvisti 2.2.2022 (22 §) asuntotonttien vuokranmäärityksessä ja vuokraamisessa noudatettavat yleiset periaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrausperiaatteita koskevat

soveltamisohjeet.

Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARAn hyväksymään enimmäishintaan.

Tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n edellyttämä alennus. Alennus on määräaikainen ja voimassa niin kauan kuin tontille toteuttavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittelyssä noudatetaan lain (laki (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta. Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä alennus koskee ns. pitkällä korkotuella (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) toteutettavia hankkeita. Alennus voidaan myöntää myös muille valtion tukemille hankkeille, mikäli siihen on lainsäädäntöön tai viranomaisohjeisiin perustuva syy.

Tontin arvoitu markkinahinta on viereisten tonttien arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 1 000 e/k-m². ARA on hyväksynyt tontin (vanhusten palveluasuminen) rakennusoikeuden yksikköhinnaksi 480 e/k-m².

Tontti vuokrataan pitkäaikaisesti edellä mainitulla hinnalla. Tontin vuosivuokra on ARAn hyväksymä enimmäishinta kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella mahdolliset määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Asuntotontin asuintilan vuokrasta peritään 4 % ja liiketilan vuokrasta 5 % tuotto.

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on edellä mainitut alennukset huomioiden 474 796,80 euroa.

Tontin sääntelemätön perusvuosivuokra (ind. 100) on 44 738,13 euroa/vuosi.

Arvioitu markkinavuokraushinta on asuinrakennusoikeuden osalta noin 1 000 e/k-m². Asuinrakennusoikeuden arvioitu markkinavuokra on siis n. 989 160,00 euroa/vuosi. Näin ollen subventio euroina per vuosi on noin 514 363,20 euroa eli 52 %.

Vuokra-aika

Tontti vuokrataan nykyisten maanvuokrausperiaatteiden mukaisesti noin 60 vuodeksi, 31.12.2085 asti.

Rekisteröinti

Helsingin kaupungin asunnot Oy on merkitty kaupparekisteriin 7.1.2011.