



05.06.2020

78 §**Helsingin Osuuskauppa Elannelle vuokratun tontin vuokrasopimuksen muuttaminen (Taka-Töölö, tontti 14518/52)**

HEL 2020-007028 T 10 01 01 02

Mannerheimintie 78

Päätös

Yritystontit-tiimin päällikkö päätti muuttaa Helsingin Osuuskauppa Elannelle (y-tunnus 1837954-9) huoltoasemaa varten vuokratun Helsingin Taka-Töölön tontin 14518/52 (pinta-ala 596 m², rakennusoikeus 200 k-m², os. Mannerheimintie 78) maanvuokrasopimusta (sop.nro 20882, vuokraustunnus H1114-2) 1.7. 2020 alkaen seuraavasti:

- sopimus on voimassa 30.6.2023 saakka aiemman päättymispäivän 30.6.2020 asemasta. Tämän jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana kolmen kuukauden irtisanomisajoin siten, että sopimus voidaan irtisanoa aikaisintaan 30.6.2023 päättymään 30.9.2023.
- sopimuksen käyttötarkoitus muuttuu huoltoasemakäytöstä varastokäyttöön. Lisäksi vuokralaisella on oikeus käyttää tontilla sijaitsevaa rakennusta tavaroiden noutopisteenä. Vuokralaisella ei 1.7.2020 alkaen ole oikeutta käyttää tonttia huoltoaseman pitämiseen.
- sopimuksen 1 § korvataan kokonaisuudessaan seuraavasti:

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2021 saakka 3 946 euroa.

Huhtikuun 1. päivästä 2021 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 200 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain etukäteen yhdessä erässä. Eräpäivä on 1.8.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.



05.06.2020

– sopimukseen lisätään seuraavat ehdot:

25 §

Vuokralaisen tulee 1.10.2020 mennessä poistaa poistuvan huoltoasematoiminnan teippaukset, mainokset yms. ja siistiä rakennus ja entisen jakelukatoksen alue kaupunkiympäristö huomioon ottaen riittävään kuntoon.

Mikäli rakennusvalvonta ohjeistaa/määrää edellä mainituista toisin, noudatetaan rakennusvalvonnan ohjeistusta.

26 §

Vuokra-aluetta on vuokrattu 13.6.1938 alkaen (sopimusnumerot 2817, 8767 ja 20882). Alue on ollut vuokrattuna jakeluasematarkoitukseen.

Vuokra-alueen maaperää on kunnostettu vuosina 1998 ja 2002. Vuokra-alue on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (3.6.2020) on tämän vuokrasopimuksen liitteenä. Raportin mukaan maaperää on aiemmin mahdollisesti pilannut polttonesteiden varastointitoiminta ja alueella on selvitystarve esim. maankäytön muuttuessa.

Vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tätä sopimusta jatkettaessa tutkittu.

Mikäli vuokra-alueella havaitaan rakentamisen yhteydessä tai muutoin maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan alueen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Vuokra-alueella ei saa hyödyntää jätteitä maarakentamisessa ilman vuokranantajan erillistä lupaa.

Edellä mainitut puhdistamiseen liittyvät vuokralaisen velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja tämän maanvuokrasopimuksen päättymispäivän välistä aikaa.

27 §

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksiin sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen ja panemaan paikan muutoin kuntoon.



05.06.2020

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista, vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi.

Mikäli vuokra-alueella todetaan pilaantuneisuutta, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemmin voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokra-alueella vuokra-aikana harjoitetusta toiminnasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen myös tämän puhdistamisesta.

Mikäli vuokra-alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne vuokra-ajan päättyessä.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on edellä tässä pykälässä sanotun mukaisesti puhdistettuna ja siivottuna jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.



05.06.2020

Edellä mainitut vuokralaisen velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja tämän maanvuokrasopimuksen päättymispäivän välistä aikaa.

H1114-2

Päätöksen perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Helsingin Osuuskauppa Elanto pyytää tontin 14518/52 vuokra-ajan jatkamista siten, että huoltoasematoiminta poistuu tontilta, ja rakennusta käytetään jatkossa pelkästään varastona ja tavaroiden noutopisteenä.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.7.2004 – 30.6.2020.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 9550 (1989), jossa tontti on osoitettu huoltoasemarakennusten korttelialueeseen (LH).

Tontilla sijaitsee 109 k-m²:n suuruinen huoltoasema, jonka katos kattaa koko tontin.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu kantakaupungin alueeseen (C2).

Tontin vuokra-ajan jatkaminen

Hakijalle esitetään päätösesityksen mukaisen tontin vuokra-ajan jatkamista varastokäyttöön 30.6.2023 saakka aiemman 30.6.2020 asemasta, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana 3 kuukauden irtisanomisajalla.

Vuokra-ajan jatkaminen varasto- ja jakelupistetoimintaan on perusteltua, jotta vuokralainen voi jatkaa toimintaansa alueella, ja tontin alue säilyy siistinä, kunnes kaupunki tarvitsee tonttia muuhun käyttöön.

Asemakaavapalvelu puoltaa vuokra-ajan jatkamista kolmella vuodella, ja sen jälkeen toistaiseksi voimassaolevana.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Vuokra

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on 1 270 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin 24 740 euroa (ind. 1948).



05.06.2020

Tontin uudeksi vuosivuokraksi esitetään 200 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin 3946 euroa (ind. 1973).

Uusi vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten kuin tämän sopimusmuutoksen uudessa ehdossa on sanottu.

Tontin vuosivuokra laskee huomattavasti tämän sopimusmuutoksen johdosta, sillä uusi vuosivuokra perustuu polttoaineen myynnin sijaan tontin käyttöön varastotarkoitukseen. Vuokralaisella ei ole enää oikeutta käyttää tonttia polttoaineen myyntiin.

Uusi vuosivuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 20 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa noin 400 euroa/k-m² (ind. 1973), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotusta ei ole haettu ulkopuolista arviolausuntoa vuokra-ajan lyhyden takia. Vuokran arvioidaan kuitenkin olevan käypä, koska kantakaupungissa on kuluvana vuonna toisessa kohteessa (Kruununhaka) pitkäaikaista varastokäyttöä arvioitu ulkopuolisen arvioitsijan toimesta, ja maanpäällisen varaston pääoma-arvoksi on arvioitu myös 400 euroa/k-m².

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin uudelleenvuokraus on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 5 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti lukuun ottamatta sitä, että vuokran markkinaehtoisuutta ei ole tarkistettu ulkopuolisella arvioitsijalla.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Tontin maanvuokrasopimusta esitetään jatkettavaksi päätösehdotuksessa muutetuin ehdoin ja esitetyin lisäehdoin muiden ehtojen pysyessä ennallaan.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) antaa uudelleen vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin yritystontit -tiimin päällikölle, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m².

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -

palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Yritystontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

6 (9)

05.06.2020

LisätiedotJukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi**Liitteet**

1 Maaperän tilan kohderaportti

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Maka / Make

Otteen liitteetOikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta**Postiosoite**

PL 2214

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1

Helsinki 58

<https://www.hel.fi/>**Puhelin****Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 78 §.

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 tiedoksaannista.

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 oikaisuvaatimustajan 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 2214

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1

Helsinki 58

<https://www.hel.fi/>

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



05.06.2020

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

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

Yritystontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

9 (9)

05.06.2020

Pasi Lehtiö
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 05.06.2020.

Postiosoite

PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin**Faksi****Y-tunnus**
0201256-6**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566