



27.03.2024

33 §**Koulutontin vuokrasopimuksen muuttaminen, Helsinki Educational Development Company Oy (Länsisatama, tontti 20018/1)**

HEL 2024-003771 T 10 01 01 02

Selkämerenpolku 1

Päätös

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti

- muuttaa Helsinki Educational Development Company Oy:lle (y-tunnus 1037868-0) opetustarkoitukseen vuokratun Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20018 tonttiin nro 1 (osoite Selkämerenpolku 1) kohdistuvaa maanvuokrasopimusta (sop.nro 16998, vuokraustunnus L2120-2) 1.4.2024 alkaen seuraavin ehdoin muiden ehtojen pysyessä ennallaan:

1

Perusvuosivuokra on 6 563,95 euroa vuodessa entisen 5 051,55 euron asemasta ja vuosivuokra 150 798,43 euroa vuodessa entisen 115 680,50 euron asemasta.

2

Vuokra perustuu vuokrasopimuksen mukaiseen tontin nykyiseen toteutuneeseen rakennusoikeuteen lisättynä 1 592 k-m²:n suuruisen lisärakentamisen toteutuvaan rakennusoikeuteen.

Toteutunut kokonaisrakennusoikeus tulee olemaan yhteensä 7 499 k-m².

3

Vuokralaisella on oikeus sijoittaa tontin rajojen ulkopuolelle uudisrakennuksen tukirakenteita, kuten siirtymäläatan, 2 kpl teräsrapaaluja, hulevesiviemäriliitoslinjan kaivoineen, salaojaputkisto ja sen kaivot, jätevesiviemäriliitoslinjan kaivoineen sekä katoksen ja sitä palvelevan sadevesiviemäriinjan liitteenä olevan (Liite 1) sijoitussopimuksen mukaisesti.

4

Vuokra-alue on ollut vuokrattuna 16.3.1995 lähtien (sopimus nro 16998).



27.03.2024

Vuokra-alueelle suoritettujen maaperätutkimusten (Selkämerenkatu 11, Ympäristötekninen perusselvitys, 3.4.2023, Ins.tso Pohjatekniikka Oy) perusteella vuokra-alueen maaperässä on todettu pilaantuneisuutta.

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.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisen jäljempänä tässä sopimuksessa sanotut vuokra-alueen puhdistamiseen liittyvät velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja tämän maanvuokrasopimuksen päättymispäivän välistä aikaa.

5

Vuokraoikeuden siirron yhteydessä vuokralainen on velvollinen antamaan uudelle vuokralaiselle selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta.

6

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.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään vuokranantajalle 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 vuokra-aikana aiheutunutta pilaantuneisuutta, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.



27.03.2024

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

Mikäli vuokra-alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne kustannuksellaan 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 ja muut vuokrasopimukseen perustuvat saatavat 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.

- valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

L2120-2

Päätöksen perustelut

Tonttia koskevat tiedot

Päätöskohdassa mainittu tontti on vuokrattu Helsinki Educational Development Company Oy:lle 31.12.2055 saakka.



27.03.2024

Tontti kuuluu asemakaavan 12798 (2023) mukaan opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 2 809 m² ja rakennusoikeus 7 500 k-m².

Tontilla sijaitsee 5 907 k-m²:n suuruinen koulurakennus. Vuokralainen on esittänyt suunnitelmat koulurakennuksen laajentamiseksi. Lisärakentamista tontille on suunniteltu 1 592 k-m².

Tontin nykyinen perusvuosivuokra on 5 051,55 euroa vuodessa (ind.100) ja nykyinen vuosivuokra 115 680,50 euroa vuodessa.

Vuokrasopimuksen muuttaminen

Tontin vuokrasopimusta esitetään muutettavaksi päätöskohdan mukaisin ehdoin.

Yksityisille kouluille vuokrattujen tonttien maanvuokra perustuu toteutuneeseen rakennusoikeuteen ja ulkopuolisen kiinteistöarvioijan laatimaan arviokirjaan.

Vuokralaisen kanssa on neuvoteltu, että vuokrasopimusta muutetaan siten, että nykyistä vuokraa peritään vuokrasopimuksen päättymiseen saakka sopimuksen mukaisin ehdoin ja lisäksi uudisrakentamisen osalta 1 592 k-m²:n toteutuvan lisärakennusoikeuden sekä 450 e/k-m² mukaisen markkinaehtoisen yksikköhinnan mukaan. Yksikköhinta perustuu arviokirjaan (Newsec Valuation 25.4.2023)

Lisärakentamisen osalta perusvuosivuokraksi saadaan 1 512,40 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa indeksissä (ind. 2322) noin 35 117,93 euroa vuodessa.

Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin muutokseen siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdossa on sanottu.

Lisärakentamisen vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan opetustarkoitukseen osoitettujen yleisten rakennusten tonttien rakennusoikeuteen 19,00 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa indeksissä (ind. 2322) 450 euroa/k-m² sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin perusvuosivuokraksi saadaan yhteensä 6 563,95 euroa vuodessa (ind. 100) ja vuosivuokraksi 150 798,43 euroa vuodessa.

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen



27.03.2024

Esitettävä tontin vuokrasopimuksen muutos on laadittu yksityisten koulujen vuokrausperiaatteiden mukaisesti.

Lisäksi esitettävä tontin vuokrasopimuksen muutos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Muutettava tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristön toimialan tavanomaisin liiketonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin. Vuokrasopimusta muutetaan em. vuokraehtojen lisäksi siten, että maaperän pilaantuneisuutta ja toimenpiteet vuokra-ajan päättymistä koskevat ehdot lisätään vuokrasopimukseen.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.4.2023, § 195 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 toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikölle, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m² tai kun vuokraukselle on hyväksytty vuokrausperiaatteet.

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijoitussopimus rakenteille

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 1



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 33 §.

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:



27.03.2024

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.fi

Postiosoite: 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

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

8 (8)

27.03.2024

Ilkka Aaltonen
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 28.03.2024.

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