



23.04.2024

65 §**Asuntotontin (AK, 4 778 k-m² + 250 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Postinkululle vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten (Pasila, Postipuisto 17117/2)**

HEL 2024-001771 T 10 01 01 02

Kustinpolku 9

Päätös

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti vuokrata Asunto Oy Helsingin Postinkululle (Y-tunnus 3339841-4) Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17117 tontin 2 (kiinteistötunnus 91-17-117-2, pinta-ala 1 996 m², osoite Kustinpolku 9) asuntotarkoituksiin ajaksi 16.4.2024 - 31.12.2085 liitteenä 1 olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Samalla asuntotontit-tiimin päällikkö päätti

- että vuokrasopimuksen 3.2 §:n mukainen kiinnitysvakuuden (laitoskiinnitys) määrä on 546 000 euroa.
- oikeuttaa sopimukset ja valvonta -tiimin sekä päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun vuokrasopimuksen sekä tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.
- todeta, ettei kaupunki vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka vuokralaiselle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai niiden lainvoimaistuminen viivästyy.
- että vuokralaisen tulee ilmoittaa erikseen edellä mainitun vuokrasopimuksen allekirjoittamista varten tarvittavat tiedot allekirjoitushakemuksella vuokranantajalle jäljempänä mainitun linkin mukaisesti

[Allekirjoitukseen ilmoitettavat tiedot:](#)

(A1117-234)

Päätöksen perustelut



23.04.2024

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 4.4.2023 (194 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaista toimivaltaansa antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on yli yhden vuoden irtisanomisaika, jos kaupunginvaltuusto on vahvistanut yleiset vuokrausperiaatteet, seuraavasti:

Asuntotontit-tiimin päällikkö

- päättää antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä asuintarkoituksiin yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun on vahvistettu yleiset vuokrausperiaatteet ja varauspäätös on tehty.

Kaupunginvaltuusto päätti 02.02.2022 (22 §) hyväksyä asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien yleiset vuokrausperiaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet. Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen.

Kiinteistölautakunta päätti 18.5.2017 (276 §) varata Pasilan pohjoisen postipuiston asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaisen tontin (AK) 17117/2 Fira Rakennus Oy:lle (Y-tunnus 3259668-9) asuntohankkeiden suunnittelua ja toteuttamista varten. Tonttipäällikkö tarkisti varausta ja jatkoi sitä päätöksellään 13.9.2021 (48 §) 31.12.2022 saakka.

Tontin vuosivuokra on tontin markkina-arvo kerrottuna asetetulla tuotto tavoitteella mahdolliset määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden. Vuokrattava tontti on hinnoiteltu markkina-arvoon ja maanvuokra täyttää kuntalain 130 §:n asettamat vaatimukset (puolueeton arvioija Catella Property Oy on laatinut lausunnon 6.3.2024).

Markkina- ja vuokraushinta ilmenevät vuokrasopimuksesta.

Tontin 17117/2 vuosivuokra perustuu asuintilojen osalta markkina-arvoon 925 euroa/k-m² ja liiketilojen osalta markkina-arvoon 400 euroa/k-m² kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella mahdolliset määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden.

Tämän vuoksi asuntotontit-tiimin päällikkö on toimivaltainen päättämään tontin 17117/2 pitkäaikaisesta vuokrauksesta. Päätös on po. tonttia koskevien kaupungin päätösten mukainen ja noudattaa kaupungin vakiintuneita ja uutta vuokrauskäytäntöä.



23.04.2024

Muutoin perustelut ilmenevät tarkemmin liitteenä 2 olevasta muistiosta.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 16.11.2022 (19 §) kiinteistökaupan esisopimuksen siten, että tontti 17117/2 tai siitä muodostettavat tontit myydään Fira Rakennus Oy:lle (Y-tunnus 3259668-9) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 4 617 000 euron kauppahinnasta.

Hankkeen pyynnöstä tontti 17117/2 luovutetaan pitkäaikaisesti vuokraamalla. Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa viisi vuotta tontille rakennetun rakennuksen viranomaisen suorittamasta hyväksytystä käyttöönottotarkastuksesta lukien. Lopullinen kauppahinta määräytyy maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti ja se tulee ylittämään kaupungin valtuuston hyväksymän vähimmäiskauppahinnan.

Tontin vuokraaminen osto-oikeudella on kaupungin linjausten mukaista toimintaa perustuen siihen, että myytäväksi tarkoitetut tontit voidaan hankkeen niin esittäessä ja kaupungin suostumuksella vuokrata pitkäaikaisesti oston sijaan kaupungin uusien tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti. Tällöin pitkäaikainen vuokraus tehdään noudattaen toteutussopimuksessa sovittuja periaatteita ja kaupungin tavanomaisesti tontin vuokrauksissa käyttämiä ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan tai lautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Tontin mahdollisessa kaupassa noudatetaan maanvuokrasopimuksen lisäksi kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisätiedot

Jenni Leikas, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 52275
jenni.leikas(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Maanvuokrasopimuksen liite 2, rasitesopimus
- 3 Maanvuokrasopimuksen liite 3, yhteisjärjestelysopimus
- 4 Muistio
- 5 Kaupungin toimintaohje tonttien rakennuttajille
- 6 Maaperän tilan tietojärjestelmän kohderaportti

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote****Otteen liitteet**



23.04.2024

Vuokralainen

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-
tölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 6

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 65 §.

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 tiedoksi-saannista.

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, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



23.04.2024

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

Käytähän 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

Asuntotontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

7 (7)

23.04.2024

Miia Pasuri
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 23.04.2024.**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