

**8 §****Alueen vuokraaminen Vuosaaresta**

HEL 2024-004092 T 10 01 01 03

Päätös

A

Tontit-yksikön päällikkö päätti vuokrata ***** liitekartan 1 mukaisen, noin 8010 m²:n suuruisen alueen Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) kiinteistöistä 91-435-1-55 (osapinta-ala 7496 m²) ja 91-435-1-251 (osapinta-ala 514 m²), yhteensä noin 8010 m², osoitteessa Kallvikinniementie 36 virkistyspalveluja varten maanvuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä lukien 31.12.2054 saakka kuitenkin enintään 30 vuodeksi liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

(L1154-50)

B

Tontit-yksikön päällikkö päätti merkitä kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudelle, sisäisin vuokrausperiaattein vuokrattujen, Helsingin Vuosaaresta sijaitsevan alueen vuokrauksen (vuokraustunnus Y9154-28) päättyväksi samalla kun edellä päätöskohdan A mukainen maanvuokrasopimus tulee voimaan.

(Y9154-28)

C

Tontit-yksikön päällikkö päätti valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta - tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta liitteen 1 mukaisen maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja tarkennuksia.

Päätöksen perustelut**Päätöskohta A**

Vuokra-alue sijaitsee Vuosaaren Kallahdenniemen asemakaava-alueen (asemakaava nro 11970) merkityllä virkistyspalvelujen alueella ja sillä sijaitsee vuokralaiselle tämän vuokrauksen yhteydessä myytävät noin 275 k-m²:n suuruisen huvilarakennus, saunarakennus, varastorakennus, leikkimökki ja maakellari. Huvilarakennus on voimassa olevas-



24.01.2025

sa asemakaavassa osoitettu suojeltavaksi (sr-2). Vuokralaisen, asemakaavoituksen, puisto- ja viheraluesuunnittelun, asemakaavoituksen ja kaupunginmuseon kanssa käydyissä neuvotteluissa on sovittu vuokra-alueen (noin 8010 m²) rajoista sekä maanvuokrasopimuksen erityisehdoista.

Vuokraus perustuu Huutokaupat.com-palvelussa järjestettyyn avoimeen tarjouskilpailuun, jossa vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset myytiin asemakaavan mukaiseen virkistyspalvelukäyttöön sadantuhannen (100 000) euron hinnalla korkeinta maanvuokraa tarjonneelle. Tarjousaika oli 17.10.2024 – 4.12.2024. Määräaikaan 4.12.2024 klo 13:00 mennessä kohteesta tehtiin yhteensä 28 tarjousta. Korkeimman sitovan tarjouksen 10 200 euron vuosivuokrasta teki yksityishenkilö.

Edellä mainitun alkuvuosivuokran vastatessa virallisen elinkustannusindeksin 1951:10=100 lokakuun 2024 pistelukua 2343 maanvuokrasopimukseen merkittäväksi, pistelukua 100 vastaavaksi perusvuosivuokraksi muodostuu 435,38 euroa/vuosi. Perustuen asemakaavan nro 11970 mukaiseen rakennusoikeuteen (430 k-m²) sekä viiden prosentin tuottoon 10 200 euron vuosivuokraa vastaavaksi pääoma-arvoksi (2024:10 pisteluvulla 2343) muodostuu noin 474 euroa/k-m² ja pistelukua 100 vastaavaksi pääoma-arvoksi 20,25 euroa/k-m².

Tarjotun vuokran markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Retta Management Oy 26.10.2023).

Tarjottua vuokraa voidaan pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä.

Alueen ja sillä sijaitsevan rakennuksen erityispiirteet on otettu huomioon maanvuokrasopimuksen ehdoissa. Muilta osin pitkäaikainen maanvuokrasopimus sisältää osapuolten välillä sovitut ehdot sekä soveltuvien osien liike- ja toimistoalueen maanvuokrasopimuksissa käytettävät tavanomaiset ehdot.

Maanvuokrasopimus tulee voimaan ja allekirjoitetaan samanaikaisesti rakennuksen kauppakirjan kanssa.

Valtiontukiarviointi

Esityksen mukainen alueen vuokraus perustuu kaupungin järjestämään avoimeen ja riittävästi julkaistuun tarjouskilpailuun, jossa on noudatettu Komission tiedonannon 2016/C 262/01 kohdan 74 mukaisia tavanomaisia markkinaehtoja. Vuokra on markkinaehtoinen, joten vuokralaiset eivät saa SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiotukea.



24.01.2025

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) artiklan mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa muodostettu tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden kauppaan. Julkisyhteisöjen toteuttamat taloudelliset transaktiot eivät anna taloudellista etua, eivätkä näin ollen ole valtiontukea, jos niissä noudatetaan tavanomaisia markkinaehtoja (Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01 kohdat 74 ja 97).

Päätöskohta B

Päätöskohdassa A vuokrattaviksi esitetyt alueet ovat olleet rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden hallinnassa kaupungin sisäisin vuokrausperiaattein. Kaupungin ulkopuoliselle taholle vuokrattaessa alueita koskeva vuokraus merkitään päättyneeksi, kun päätöskohdan A mukainen maanvuokrasopimus tulee voimaan.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on siirtänyt 4.4.2023 (195 §) tekemällään päätöksellä tontit-yksikön päällikölle hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaista toimivaltaansa antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevan rakennetun kiinteistön yritys- tai asuintarkoitukseen enintään 30 vuoden määräaikaisin vuokrasopimuksin, jos tämä samalla myy toimivaltaansa rajoissa kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen vuokralaiselle.

Lisätiedot

Anu Laukka, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 09 310 52631
anu.laukka(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Karttaliite

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

4 (7)

24.01.2025

	Liite 2
Kymp/Make/Pitkäaikainen	Liite 1
vuokraus	Liite 2



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 8 §.

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:



24.01.2025

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

Tontit

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

7 (7)

24.01.2025

Timo Laiho
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 24.01.2025.

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