



14.08.2018

45 §**Teollisuustontilla sijaitsevan rakennuksen luovuttaminen kaupungille**

HEL 2018-008576 T 10 01 04

Päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tontit-yksikön päällikkö päätti hyväksyä liitteenä olevan kaupungin ja Kera-Pesu Oy:n konkursipesän välillä neuvotellun sopimuksen koskien tontilla 46038/2 (os. Takkatie 24) sijaitsevan rakennuksen korvauksetonta luovuttamista kaupungille.

(T1146-186)

Päätöksen perustelut**Vuokrasopimus ja rakennus**

Kaupunki on 16.12.2005 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella nro 21223 vuokrannut Kera-Pesu Oy:lle teollisuus- ja varastotarkoitusta varten Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46038 tontin 2 (kiinteistötunnus 91-46-38-2, os. Takkatie 24).

Tontilla sijaitsee vuonna 1962 rakennettu yhtiön omistama rakennus, jonka tuotantotilan suuruus on noin 940 m² ja toimistotilan suuruus noin 45 m². Rakennuksen kerrosala on 1042 k-m².

Yhtiön liiketoiminta on muodostunut pesulatoiminnasta.

Asemakaavatiedot

Sisäasiainministeriön 17.1.1961 vahvistaman asemakaavan nro 4869 mukaan tontti 46038/2 kuuluu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen.

Tontin pinta-ala on 1704 m² ja osoite Takkatie 24.

Vuokralaisen konkurssi

Kera-Pesu Oy on asetettu konkurssiin 6.10.2011.

Rakennuksen myyntiyritykset ja vuokrasopimuksen päättyminen

Konkurssipesä, kiinnityspantinhaltijat ja vuokralainen ovat yrittäneet pitkään tuloksetta etsiä vuokraoikeudelle ja rakennukselle ostajaa. Em.



14.08.2018

tahot ovat samalla neuvotelleet kaupungin kanssa maanvuokrasopimuksen voimassaoloajan jatkamisesta.

Rakennuksen myymistä on vaikeuttanut se, että rakennus on huonokuntoinen ja lisäksi tontin maaperä on pesulatoiminnan seurauksena paikoin pilaantunutta.

Kaupunki on valvonut maaperän pilaantumiskustannukset konkurssimenettelyn yhteydessä.

Edellä mainittujen syiden vuoksi konkurssipesä, kiinnityspantinhaltijat ja vuokralainen eivät ole löytäneet rakennukselle ostajaa.

Koska uutta maanvuokralaista ei ole löytynyt, kaupunki ei ole jatkanut maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikaa, vaan maanvuokrasopimuksen voimassaolo on päättynyt 31.12.2015.

Tällöin myös vuokraoikeuteen kiinnityspantinhaltijoiden hyväksi vahvistetut kiinnitykset ovat rauenneet.

Rakennuksen purkuvelvoite ja -kustannukset

Maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Edellä mainitut sopimusvelvoitteet ovat siirtyneet konkurssin alkamisen jälkeen konkurssipesälle, koska konkurssipesä on pitänyt alueella rakennusta. Maanvuokralain 19 §:n mukaisesti mikäli konkurssipesä käyttää vuokra-alueita, se on tämän ajan vastuussa vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä, vaikka se ei olisi ottanut vastatakseen niiden täyttämistä.

Konkurssipesällä ei ole kuitenkaan sen vähävaraisuuden takia taloudellisia edellytyksiä suorittaa purkamista tai siitä aiheutuvia kustannuksia.

Ottaen huomioon edellä mainitut seikat ja pesän varattomuuden, rakennuksen purkukulut tulisivat joka tapauksessa viime kädessä kaupungin kustannettaviksi.

Sopimusneuvottelut

Tontille on löytynyt uusia kiinnostuneita vuokralaisia, jotka ovat valmiit rakentamaan tontille uuden teollisuus- ja varastotarkoitusta palvelevan



14.08.2018

rakennuksen. Uuden rakennuksen rakentaminen edellyttää vanhan rakennuksen purkamista.

Kaupungin intressissä on saada maa mahdollisimman pian tuottamaan maanvuokratuloa. Konkurssipesän intressissä on saada po. asia mahdollisimman pian järjestellyksi, koska keskeneräisten asioiden kuntoon saattaminen on osa pesän hoitoa.

Tämän vuoksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu ja konkurssipesä ovat neuvotelleet tämän päätöksen liitteenä olevan sopimusluonnoksen, jonka sisältönä on, että konkurssipesä luovuttaa tontilla sijaitsevan teollisuusrakennuksen vastikkeettomasti kaupungille.

Kaupungin ja konkurssipesän välillä neuvoteltu asiaa koskeva sopimusluonnos on liitteenä 1.

Konkurssihallinnon koolle kutsuma velkojainkokous on 10.10.2017 hyväksynyt menettelyn.

Vuokraoikeuden kirjaus on poistunut kiinteistörekisteristä ja vuokraoikeuteen kohdistuneet kiinnityspantinhaltijoiden hyväksi vahvistetut kiinnitykset ovat rauenneet maanvuokrasopimuksen voimassaoloajan päättyttyä 31.12.2015. Kiinnityspantinhaltijoiden erillistä suostumusta menettelyyn ei siten tarvita.

Sen jälkeen kun rakennus on kaupungin omistuksessa, se voidaan purkaa. Uuden vuokralaisen kanssa on neuvoteltu siitä, että vuokralainen purkaisi rakennuksen ja maaperä puhdistettaisiin uuden teollisuus- ja varastorakennuksen rakentamisen yhteydessä.

Konkurssipesän vähävaraisuus

Sopimus on tehty konkurssipesän varattomuuden perusteella. Konkursipesä vahvistaa, ettei sillä ole taloudellisia mahdollisuuksia täyttää maanvuokrasopimuksen mukaista purkuvelvoitetta. Konkurssipesä ei pysty jakamaan velkojille lainkaan jako-osuuksia ja myös osa massaveloista on maksamatta.

Sopimukseen otetaan kuitenkin ehto, jonka mukaan konkurssipesä on velvollinen suorittamaan kaupungille muun muassa purkukulut, mikäli pesän varallisuustilanne myöhemmin paranee mahdollisten takaisin-saantikanteiden johdosta tai muilla tavoin tai mikäli kaupungille ei ole annettu oikeita tietoja pesän varallisuusasemasta.

Keskeisiä ehtoja

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



14.08.2018

Sopimuksen mukaan konkurssipesä luovuttaa rakennuksen omistus- ja hallintaoikeuden vastikkeetta kaupungille. Samalla pesä vapautetaan rakennuksen purkuvelvoitteesta.

Lopuksi

Sopimuksen tekeminen on perusteltua, koska rakennuksen purkaminen ja purkukustannukset jäisivät konkurssipesän varattomuuden perusteella joka tapauksessa viime kädessä kaupungille. Sopimuksen tekemisen vaihtoehtona on varattoman konkurssipesän haastaminen oikeuteen tilanteessa, jossa purkukuluja ei saataisi perittyä konkurssipesän varattomuuden vuoksi edes ulosottoteitse. Vaihtoehtoinen prosessi haastehakemuksineen olisi sopimuksen tekemiseen verrattuna vain hitaampi ja vaikeampi.

Tontille on löytynyt uusia kiinnostuneita vuokralaisia, jotka ovat valmiit rakentamaan tontille uuden teollisuus- ja varastotarkoitusta palvelevan rakennuksen. Uuden rakennuksen rakentaminen edellyttää vanhan rakennuksen purkamista.

Sen jälkeen kun rakennus on kaupungin omistuksessa, se voidaan purkaa, jolloin uuden rakennuksen rakentuminen mahdollistuu. Uuden vuokralaisen kanssa on neuvoteltu siitä, että vuokralainen purkaisi rakennuksen ja maaperä puhdistettaisiin uuden teollisuus- ja varastorakennuksen rakentamisen yhteydessä.

Muutoinkin kaupungin edut on luovutussopimuksessa turvattu. Konkurssipesä on muun muassa velvollinen suorittamaan kaupungille rakennuksen purkukulut normaalien konkurssimenettelyä koskevien säännösten mukaisesti, mikäli pesän varallisuustilanne myöhemmin paranee mahdollisten takaisinsaantikanteiden johdosta tai muilla tavoin. Maaperän pilaantumiskustannukset on valvottu konkurssimenettelyssä ja niihin sovelletaan normaaleja konkurssimenettelyä koskevia säännöksiä.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 26.9.2017 (114 §) siirtää kaupunkiympäristölautakunnan hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 4-kohdan toimivaltaa ostaa, lunastaa tai vaihdossa hankkia kiinteistöjä tai rakennuksia kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikölle siten, että tontit-yksikön päällikkö päättää ostaa, lunastaa ja vaihdossa hankkia kiinteistöjä tai rakennuksia ennakoidun kokonaisarvon ollessa enintään 500 000 euroa.



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -

palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

5 (8)

14.08.2018

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi

Liitteet

1 Kera-Pesu Oy, rakennuksen luovuttamista koskeva sopimus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Kera-Pesu Oy:n konkurssipesä

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 1

**MUUTOKSENHAKUOHJEET****1****OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI****Pöytäkirjan 45 §.**

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 tiedoksisaannista.

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 oikaisuvaatimusajan 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 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



14.08.2018

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

Tontit

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

8 (8)

14.08.2018

Miia Pasuri
vs. yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 15.08.2018.