



05.11.2024

## 139 §

### Yhteispihatontin pitkäaikainen vuokraaminen Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontti 10657/5)

HEL 2024-000603 T 10 01 01 02

Verkkoneula 10

## Päätös

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti vuokrata Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle (Y-tunnus 2831391-4) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10657 yhteispihatontin (AK ah-pih) 5 (kiinteistö-tunnus 91-10-657-5, pinta-ala 3 287 m<sup>2</sup>, osoite Verkkoneula 10) yhteispihaa varten ajaksi 1.11.2024 - 31.12.2085 liitteenä 1 olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Samalla tiimin päällikkö päätti

- että vuokrasopimuksen 1 §:n ja asuntotontit-tiimin päällikön valtakirjaa koskevan päätöksen 23.1.2024 (3 §) mukaan vuokralaiselta peritään valtuutuksen antamisesta 2 kuukauden maanvuokraa vastaava korvaus 638,23 euroa vuokrasopimuksen maanvuokralaskutuksen yhteydessä.
- että vuokrasopimuksen 3.2 §:n mukainen kiinnitysvakuuden (laitoskiinnitys) määrä on 12 000 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.
- että vuokralaisen tulee ilmoittaa erikseen edellä mainitun vuokrasopimuksen allekirjoittamista varten tarvittavat tiedot allekirjoitushakemuksella vuokranantajalle jäljempänä mainitun linkin mukaisesti

### Allekirjoitukseen ilmoitettavat tiedot

- 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



05.11.2024

toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai sen lainvoimaistuminen viivästyy.

(S0110-318)

## Päätöksen perustelut

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, ellei tonttihinnoittelua koskevista lainsäädännöstä tai muista viranomaismääräyksistä muuta johdu:

- asumista palvelevien yhteispihatonttien (tontilla ei ole rakennusoi-keutta) sekä velvoitepaikoitukseen tarkoitettujen autopaikkatonttien ja näitä vastaavien maanalaisten tilojen maanvuokra määräytyy tontin pinta-alan perusteella siten, että maanvuokran perusteena pidetään virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavana arvona 1 euro/m<sup>2</sup>.
- Asumista palvelevien tonttien maanvuokraa määriteltäessä tuotto-tavoite on 5 prosenttia.

Kalatataman Palvelu 2 Oy toteuttaa keskitetysti toiminta-alueellaan kaupunginhallituksen päätösten 5.9.2016 (764 §) ja 12.4.2021 (254 §), asemakaavojen, tonttien varaus- ja luovutusehtojen sekä palveluyhtiön ja asuntotonttien vuokralaisten tai omistajien (osakasyhteisöiden) välillä allekirjoitettujen sopimusten perusteella asuntotontteja palvelevat niiden ulkopuoliset yhteispihatontit. Tämän vuoksi kaupunki vuokraa pit-



05.11.2024

käaikaisesti mainitut tontit palveluyhtiölle. Yhteispihatonttien osalta ei ole siten tehty erillisiä varauspäätöksiä.

Tontille (AK ah-pih) 10657/5 toteutettavalla yhteispihalla ei ole markkina-arvoa, koska sen käyttö on sidottu päätöksin, sopimuksin ja asema-kaavoin palveluyhtiön (toiminta-alueiden) osakasyhteisöiden (asuntotonttien vuokralaisten tai omistajien) asukkaiden käyttöön, eivätkä mainitut tilat ole ulkopuolisille vapaasti luovutettavissa, ja koska asuntotontteille toteutettuna kaupunki ei perisi yhteispihoista vuokraa.

Edellä mainitun perusteella tontin (AK ah-pih) 10657/5 vuosivuokra määritetään yhteispihan osalta 1 euro/m<sup>2</sup> (ind. 100) eli nykyarvoon 23,30 euroa/m<sup>2</sup> (ind. 2330) kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella.

Tontille ei myönnetä ottaen vuokrien määrittely kokonaisuudessaan alueen keskeneräisyyden perusteella alkuvuosialennusta - 20 %.

Vuokraushinta ilmenee vuokrasopimuksesta.

Tämän vuoksi asuntotontit-tiimin päällikkö on toimivaltainen päättämään tontin 10657/5 pitkäaikaisesta vuokrauksesta. Päätös on po. tonttia koskevien kaupungin päätösten mukainen ja noudattaa kaupungin vakiintuneita ja uutta vuokrauskäytäntöä.

Muutoin perustelut ilmenevät tarkemmin liitteenä 2 olevasta muistiosta.

**Lisätiedot**

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889

tiina.aitta(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Muistio
- 3 Pysäköintilaitoksen asemapiirros (vuokrasopimuksen liite 1)
- 4 Toimintaohje tonttien rakennuttajille 15.10.2021

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Vuokralainen

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3



## Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Asuntotontit

Tiimipäällikkö

## Pöytäkirja

4 (7)

05.11.2024

	Liite 4
Kalasadamaprojekti	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
Kymp/Make/Pitkäaikainen vuokraus	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4

### Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 139 §.**

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:



05.11.2024

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](mailto: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)

05.11.2024

Miia Pasuri  
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 05.11.2024.**Postiosoite**PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[Kaupunkiymparisto@hel.fi](mailto:Kaupunkiymparisto@hel.fi)**Käyntiosoite**Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

**Y-tunnus**

0201256-6