



22.08.2019

Tonttipäällikkö

58 §

Asuntotontin (kerrostalo, 12 390 k-m² + kr 120 k-m²) myyminen yhteisesti määräosin kolmelle asunto-osakeyhtiölle vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten ilman Hitas-ehtoja (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkoasaari, tontti 10600/8, entiset tontit 10600/3 ja 4)

HEL 2019-008805 T 10 01 01 01

Capellanranta 10

Päätös

Tonttipäällikkö päätti myydä yhteisesti määräosin As. Oy Helsingin Karpille (Y-tunnus 2934112-4, jäljempänä Karppi) (2 795/12 510), As. Oy Helsingin Pasurille (Y-tunnus 2762413-9, jäljempänä Pasuri) (3 167/12 510) ja As. Oy Helsingin Seipille (Y-tunnus 2762409-1, jäljempänä Seipi) (6 548/12 510) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10600 tontin 8 (kiinteistötunnus 91-10-600-8, pinta-ala 6 081 m² ja osoite Capellanranta 10) asuntotarkoituksiin jäljempänä mainituin ja liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin:

1

Tontin kauppahinta muodostuu seuraavasti:

- Tontin kauppahinta on ennen ylimääräisiä kanavarakenteista ja paalulaatata aiheutuvien kustannusten vähentämistä yhteensä 13 355 500 euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta 13 307 500 euroa ja liiketilojen rakennusoikeuden kauppahinnasta 48 000 euroa.

Mainittu kauppahinta jakautuu ostajien välillä seuraavasti:

- Karpin kauppahinta on 3 052 400 euroa, joka muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta 3 004 400 euroa (716 k-m² x 1 000 euroa/k-m² = 716 000 euroa + 1 907 k-m² x 1 200 euroa/k-m² = 2 288 400 euroa) ja liiketilojen rakennusoikeuden kauppahinnasta 48 000 euroa (120 k-m² x 400 euroa/k-m²).
- Pasurin kauppahinta on 3 021 500 euroa, joka muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta 3 021,5 k-m² x 1 000 euroa/k-m².
- Seipin kauppahinta on 7 281 600 euroa, joka muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta 6 068 k-m² x 1 200 euroa/k-m².



22.08.2019

Tonttipäällikkö

Kauppahintaa ei peritä rakennusten kerroksissa porrashuoneen 20 k-m²:n ylittäviltä osin (ns. porrashuonevähennys), mikä on huomioitu edellä mainituissa kerrosalamäärissä ja kauppahinnassa.

Tämän jälkeen edellä mainitusta kauppahinnasta 13 355 500 euroa vähennetään toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan tonttien 10600/3 ja 4 osalta ostajan vastuulle kuuluvia tavanomaiseen rakentamiseen nähden arvioituja ylimääräisiä kanavarakenteista (tai vastaavasta vesiaiheesta) aiheutuvia kustannuksia yhteensä 2 386 947 euroa (sis. alv 24 %) ja paalulaatasta aiheutuvia kustannuksia yhteensä 820 407 euroa (sis. alv 24 %) eli yhteensä 3 207 354 euroa.

Selvitysten mukaan (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun maa- ja kallioperä-yksikkö, entinen geotekninen osasto) mainitut vähennykset ovat toteutussopimuksen ja esisopimuksen edellyttämällä tavalla objektiivisesti arvioiden välttämättömiä.

Edellä mainitut ylimääräiset kustannukset vähennetään ostajien kauppahinnoista määräosien mukaisessa suhteessa seuraavasti:

- Karpin kauppahinnasta 3 052 400 euroa vähennetään kanavarakenteista (tai vastaavasta vesiaiheesta) aiheutuvia kustannuksia 533 295 euroa (sis. alv 24 %) ja paalulaatasta aiheutuvia kustannuksia 183 296 euroa (sis. alv 24 %) eli yhteensä 716 591 euroa.
- Pasurin kauppahinnasta 3 021 500 euroa vähennetään kanavarakenteista (tai vastaavasta vesiaiheesta) aiheutuvia kustannuksia 604 273 euroa (sis. alv 24 %) ja paalulaatasta aiheutuvia kustannuksia 207 692 euroa (sis. alv 24 %) eli yhteensä 811 965 euroa.
- Seipin kauppahinnasta 7 281 600 euroa vähennetään kanavarakenteista (tai vastaavasta vesiaiheesta) aiheutuvia kustannuksia 1 249 379 euroa (sis. alv 24 %) ja paalulaatasta aiheutuvia kustannuksia 429 419 euroa (sis. alv 24 %) eli yhteensä 1 678 798 euroa.

Tällöin tontin kauppahinta on edellä mainittujen vähennysten jälkeen (13 355 500 – 3 207 354) yhteensä 10 148 146 (kymmenenmiljoonaa sataneljäkymmentäkahdeksantuhatta sataneljäkymmentäkuusi) euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta 10 100 146 euroa ja liiketilojen rakennusoikeuden kauppahinnasta 48 000 euroa.

Mainittu kauppahinta jakautuu vähennysten jälkeen ostajien välillä seuraavasti:



22.08.2019

Tonttipäällikkö

- Karpin kauppahinta on 2 335 809, joka muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta 2 287 809 euroa ja liiketilojen rakennusoikeuden kauppahinnasta 48 000 euroa.
- Pasurin kauppahinta on 2 209 535 euroa.
- Seipin kauppahinta on 5 602 802 euroa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kauppahinnat eivät muodostu suoraan ostajien määräosien mukaisessa suhteessa ja että kauppahinnat on sovittu ostajien välillä jakautuvan edellä mainitulla tavalla.

Kaupungilla on oikeus periä tontista kunkin ostajan osalta edellä mainitun kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli ostajan vastuulle kuuluvat kanavarakenteiden ja paalulaatan lopulliset toteutuneet rakentamiskustannukset alittavat kauppahinnasta vähennetyt kustannukset, rakennusoikeuden ylitysten ja asuntojen myyntihinnan perusteella Kaupungin ja Skanska Talonrakennus Oy:n välillä 3.12.2015 allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen ja tämän kauppakirjan mukaisin ehdoin.

Tällöin kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa rakennusoikeuden ylitysten perusteella, mikäli tontille toteutetaan ns. porrashuonevähennettyä asuintilaa Karpin osalta enemmän kuin 2 623 k-m², Pasurin osalta enemmän kuin 3 021,5 k-m² ja/tai Seipin osalta enemmän kuin 6 068 k-m² ja/tai liiketilaa enemmän kuin 120 k-m² ja/tai tämän lisäksi muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa.

2

Tontin kauppakirja on tehtävä ja allekirjoitettava viimeistään 30.11.2019, ellei myyjä myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä mainittuun määräaikaan pidennystä.

3

Kauppahinta 10 148 146 euroa maksetaan kaupungin pankkitilille kahdessa erässä seuraavasti:

- Karppi maksaa määräosansa mukaisessa suhteessa 2 335 809 euroa.
- Pasuri maksaa määräosansa mukaisessa suhteessa 2 209 535 euroa eli yhteensä 4 545 344 euroa kaupungille ensimmäisenä maksueränä kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.



22.08.2019

Tonttipäällikkö

- Seipi maksaa määräosansa mukaisessa suhteessa 5 602 802 euroa ilman korkoa kaupungille toisena maksueränä viimeistään 1.12.2024.

Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyy yhteisesti määräosin ostajille kauppakirjan allekirjoituksin.

Samalla ostajat vastaavat omasta ja toistensa puolesta (yhteisvastuullisuus) tämän kauppakirjan ehtojen ja velvoitteiden täyttämistä koko tontin osalta kaupungille, ellei jonkin kohdan osalta ole toisin nimenomaisesti mainittu.

Kaupungin hyväksi vahvistetaan kiinteistöpanntioikeus maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi tonttiin Seipin määräosaan noudattaen tässä kauppakirjassa sovittuja ehtoja ja periaatteita.

Samalla tonttipäällikkö päätti kehottaa varmistamaan ennen kauppakirjan allekirjoittamista, että Seipi on suorittanut allekirjoitettujen toteutus- ja kiinteistökaupan esisopimusten ja yhdenvertaisuuden perusteella kaupungille rakennusluvan hakemisen osalta kahden kuukauden vuokraa vastaavan määrän.

Lisäksi tonttipäällikkö päätti oikeuttaa tontit -yksikön päällikön tai valtuuttamansa muun henkilön allekirjoittamaan tonttia koskevan kauppakirjan ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

Lopuksi tonttipäällikkö päätti merkitä päättymään tonttia 10600/8 koskevan lyhytaikaisen vuokrasopimuksen kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä (vuokraustunnus A1110-287).

Päätöksen perustelut

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 3.10.2017 (135 §) siirtää kaupunkiympäristölautakunnan hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 6 kohdan toimivaltaa myydä tai vaihdossa luovuttaa kiinteistöjä tai rakennuksia tonttipäällikölle kokonaisarvon ollessa yli 500 000 euroa ja enintään 1 500 000 euroa tai ilman euromääräistä ylärajaa, jos luovutus perustuu kiinteistökaupan esisopimukseen tai vuokrasopimuksen osto-optioehtoon.

Kauppa perustuu Helsingin kaupunginvaltuuston päätöksen 8.4.2015 (100 §) perusteella Helsingin kaupungin ja Skanska Talonrakennus Oy:n ostajien lukuun välillä 3.12.2015 allekirjoitettuun toteutussopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen. Tämän vuoksi tonttipäällikkö on toimivaltainen päättämään kaupasta.



22.08.2019

Tonttipäällikkö

Päätös on tonttia 10600/8 (entiset tontit 10600/3 ja 4) koskevan kaupunginvaltuuston päätöksen 11.5.2016 (129 §) ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen mukainen sekä noudattaa kaupungin vakiintuneita käytäntöjä.

Muutoin perustelut ilmenevät liitteenä 2 olevasta muistiosta.

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Muistio
- 3 Toimintaohje

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Ostajat

Kalasatamaprojekti

Kalasataman Palvelu 2 Oy

Kalasataman jätteen putkikeräys Oy

Kymp/Make/Myyntipäätös

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kanslia/Taso/Asikainen

Maka/Make/Tallila



Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 58 §.

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, 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:

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



22.08.2019

Tonttipäällikkö

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

Pöytäkirja

8 (8)

22.08.2019

Tonttipäällikkö

Sami Haapanen
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 23.08.2019.