

Muistio/MIM

Asuntotontin (AK, 5 500 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Kiinteistö Oy HUS-asunnoille rakennusluvan hakemista varten ja kahden vuokrasopimuksen muuttaminen (Munkkiniemi, tontit 30120/1, 2 ja 9)

Luvvaniementie 4a, (A1130-92), HEL 2018-010210

Hakemus Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän HUS-Kiinteistöt Oy pyytää 13.9.2018 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi Kiinteistö Oy HUS-asunnoille (Y-tunnus 0946130-5) asuntotontin 30120/9 rakennusluvan hakemista varten 1.10.2018 alkaen.

Varauspäätöksen mukaan tontin 30120/9 vuokraaminen edellyttää voimassa olevien vuokrasopimusten muuttamista siltä osin, kun mainitut vuokra-alueet ulottuvat nyt vuokrattavan tontin 30120/9 alueelle. Hakija pyytääkin samalla nykyisten vuokrasopimusten muuttamista tältä osin.

Varauspäätös Kaupungin hallitus päätti 16.4.2018 (217 §) varata hyväksytyin tonttijaon mukaisen tontin 30120/9 Kiinteistö Oy HUS-Asunnoille 31.12.2018 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan tulee toteuttaa tontille joko vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja *tai* ARA-vuokra-asuntoja.

- Toteutettavat asunnot tulee osoittaa HUS:n henkilöstölle työsuhteasunnoiksi.

- Varauksensaaja on tietoinen siitä, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella tonttiin nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista. Siltä osin, kun nykyiset vuokra-alueet ulottuvat varattavan tontin alueelle, vastaa varauksensaaja alueen saattamisesta rakentamiskelpoiseksi (mm. rakennusten ja laitteiden purku- ja muut toimenpiteet). Hakemus nykyisten vuokrasopimusten muuttamisesta tulee tehdä hyvissä ajoin.

- Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 15.6.2016 hyväksymän ja 5.8.2016 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12363 mukaan tontti 30120/9 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 5 500 k-m².

Tontti on 8.5.2017 hyväksytyn tonttijaon nro 12905 mukainen. Tontin pinta-ala on 2 949 m², osoite Luuvaniementie 4a ja tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 19.9.2018.

Voimassa olevien vuokrasopimusten nro 8072 ja 8073 muuttaminen (päätöskohta A)

Suunnitellun tontin 30120/9 vuokraaminen edellyttää voimassa olevien vuokrasopimusten muuttamista seuraavasti:

Tontti 30120/1 (pinta-ala n. 4 001 m²) on vuokrattu Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymälle ajalle 1.7.1964 – 31.12.2025 (vuokraustunnus A1130-18, sopimusnumero 8072, allekirjoitettu 6.8.1964).

Maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aluetta supistetaan siten, että vuokra-alueeksi jää tontti 30120/8 (osoite Luuvaniementie 2, pinta-ala 3 726 m², tontti merkitty kiinteistörekisteriin 19.9.2018).

Lisäksi sopimukseen lisätään maaperää koskeva ehto.

Tontti 30120/2 (pinta-ala n. 4 649 m²) on vuokrattu Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymälle ajalle 1.7.1964 – 31.12.2025 (vuokraustunnus A1130-19, sopimusnumero 8073, allekirjoitettu 5.12.1964).

Maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aluetta supistetaan siten, että vuokra-alueeksi jää tontti 30120/7 (osoite Luuvaniementie 4, pinta-ala 3 984 m², tontti merkitty kiinteistörekisteriin 19.9.2018).

Muutoksilla ei ole vaikutusta perittävään vuokraan, koska perittävä vuokra ei perustu vuokra-alueen pinta-alaan.

Lisäksi sopimukseen lisätään maaperää koskeva ehto.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Rakentamiskelpoisuus

Vuokra-alueella, toisen rakennusalan kohdalla, sijaitsee käytössä olevia johtoja (viemäri), jotka tulee siirtää asemakaavassa vuokra-alueelle osoitetulle maanalaista johtoa varten varatulle alueen osalle.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraushetkellä on tiedossa, että vuokra-alueen rakentaminen ja käyttö tulee edellyttämään korttelin muiden tonttien kanssa tehtävää rasitteenluonteisia ehtoja/yhteisjärjestelyjä koskevaa sopimusta. Sovittavat sekät liittyvät mm. vuokra-alueelle kulkemiseen, maanalaista johtoa varten varattuun alueen osaan, vuokra-alueen kautta kulkeviin johtoihin ja vuokra-aluetta palvelevien velvoiteautopaikkojen sijoittamiseen.

Vuokrasopimukseen sisällytetään aina yleinen rasite-ehto, jonka mukaan vuokralainen on osaltaan velvollinen sopimaan vuokra-alueen ja sitä ympäröivien kiinteistöjen (ml. kadut ja muut yleiset alueet) tai niille sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

Muita erityisehtoja

Vuokra-alueelle toteutettavat asunnot tulee osoittaa HUS:n henkilöstön työsuhdeasunnoiksi.

Suunnitelmat

Tämänhetkisten suunnitelmien mukaan vuokra-alueelle toteutettavat työsuhdeasunnot toteutetaan vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 12.9.2018 (231 §) vahvistaa mm. tontille 30120/9 vuokrausperusteet (nyk. vuokrausperiaatteet), joiden mukaan kaupunginvaltuusto päätti vuokrata tontin 30120/9 31.12.2080 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavan tontin 30120/9 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 55 euroa (valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon osalta vastaava hinta on 30 euroa)
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ²	e/k-m ² (ind. 19,51)	perusvuosivuokra e (ind.100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 19,51)
5 500	55	1 073	12 100	236 071

$(5\,500\text{ k-m}^2 \times 55\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,51$

Vakiintuneen käytännön mukaan tontin maanvuokraa peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden vuokraa vastaava summa.

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta 39 345 euroa (236 071 : 6)

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esimerkiksi maanrakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta.

Tällöin tontin vuokra on 19 673 euroa / kuukausi (236 071 : 12)

Rekisteröinti

Kiinteistö Oy HUS-asunnot (Y-tunnus 0946130-5) on merkitty kaupparekisteriin 26.5.1993.

Lisäehdot

Muutoin ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä, rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioluonteisia.