



§ 638

Koulutontin uudelleen vuokraaminen Lauttasaaren yhteiskoulun kannatusyhdistys ry:lle (Lauttasaari, tontti 31084/8)

HEL 2020-011252 T 10 01 01 02

Isokaari 19

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata uudelleen Lauttasaaren yhteiskoulun kannatusyhdistys ry:lle (y-tunnus 0116665-1) opetustoimintaa varten Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31084 tontin nro 8 (pinta-ala 16 279 m², os. Isokaari 19) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,

- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus –tiimin tiimipäällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(L2131-6)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Maka/Make

Esitysteksti

Liite 1



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki on vuokrannut usealle yksityiselle koululle tontin asemakaavan mukaisesti koulutoimintaa varten. Edelliset vuokrasopimukset on laadittu pääosin 1950-luvun loppupuolella ja yhden 1960-luvun puolivälissä. Rakennukset ovat koulujen yksityistä omaisuutta ja joiden hallintaa varten on usein perustettu oma kiinteistöosakeyhtiö.

Koulujen vuokrasopimusehdoissa on ollut maininta, että tontinvuokraa ei peritä niin kauan kuin tontit ovat koulujen käytössä tai vuokranperintä on lähes nimellinen. Koska koulutoiminta on jatkunut edelleen tonteilla, on ollut tarkoituksenmukaista, että kaupunki vuokraa tontit uudelleen koulujen toimintaa varten ehdolla, että tonteista peritään kohtuulliseksi katsottua vuokraa sekä käyttämällä muutoin soveltuvin ehdoin liike- ja toimistotonttien vuokrasopimuslomakkeita.

Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Lauttasaaren yhteiskoulun kannatusyhdistys ry pyytää päätösesityksen mukaisen tontin nro 31084/8 vuokraamista uudelleen opetustoimintaa varten.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.2.1963-31.12.2020.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 9239 (1987), jossa se on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 16 279 m² ja rakennusoikeus 16 279 k-m².

Tontilla sijaitsee hyväkuntoinen 10 968 k-m²:n suuruinen koulurakennus.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi.

Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2020 saakka opetustoimintaa varten.

Uusia vuokrausperusteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Tontin vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoi-



tettu opetustoimintaa varten. Asemakaavapalvelu puoltaa uudelleen-
vuokrausta.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset
velvoitteensa.

Vuokra ja vuokrausehdot

Tontin nykyinen vuosivuokra on 86 858,80 euroa.

Tontin uudeksi perusvuosivuokraksi esitetään 12 064,80 euroa elinkus-
tannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indek-
sissä noin 238 038,50 euroa (ind. 1973).

Uusi vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten
kuin maanvuokrasopimuksen ehdossa on sanottu.

Vuosivuokrasta peritään sopimuksen ensimmäiseltä vuodelta 50 %,
toiselta 60 %, kolmannelta 70 %, neljänneltä 80 % ja viidenneltä 90 %,
jonka jälkeen kuudennesta vuodesta alkaen peritään täyttä vuokraa.
Vuodelta 2021 perittävä vuokra olisi siis 117 519,25.

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötar-
koituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan opetus-
tarkoitukseen osoitettujen yleisten rakennusten tonttien rakennusoikeu-
teen 22 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä
vastaa tämän päivän indeksissä 442 euroa/k-m² (ind. 1973) sekä kau-
punginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu
puolueetonta arvioijaa käyttäen (Newsec/ Arviokirja 25.5.2020).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu yksityisten koulujen vuokrauk-
sissa käytettyyn toteutuneeseen rakennusoikeuteen, mikä tällä tontilla
on 10 968 k-m².

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Kaupunginvaltuusto päätti 20.1.2016 § 14 vuokrata yksityisille kouluille
niillä pitkään vuokralla olleet tontit 50 vuodeksi vuokrausperusteinaan
mm. toteutunut rakennusoikeus sekä vuosivuokran porrastus viidelle
ensimmäiselle vuodelle. Porrastus oli perusteltua, koska tontinvuokraa
ei oltu tätä ennen peritty niin kauan kuin tontit olivat koulukäytössä.

Muutoin esitettävä tontin uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokraso-
pimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 5 päättä-
mien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot



Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin liike- ja toimistoaluetta koskevin maanvuokrasopimusehdoin lisäehdolla asemakaavan mukaisten autopaikkojen ja maanalaisen tilan rakenteiden sijoittamisesta tontille.

Toimivalta

Kaupunginvaltuuston 16.1.2019, 5 § hyväksymän johtosäännön mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Esitysteksti

Liite 1