



14.01.2025

Tonttipäällikkö

1 §

Kaupunkientalotonttien myynti Nil-Group Oy:lle (Mellunkylä)

HEL 2025-000280 T 10 01 01 01

Päätös

Tonttipäällikkö päätti

A

- Mellunkylän asemakaavan mukaisten kaupunkientalotonttien 47296/1–14 (kiinteistötunnus 91-47-296-1, 91-47-296-2, 91-47-296-3, 91-47-296-4, 91-47-296-5, 91-47-296-6, 91-47-296-7, 91-47-296-8 ja 91-47-296-9, 91-47-296-10, 91-47-296-11, 91-47-296-12, 91-47-296-13 ja 91-47-296-14, pinta-alat 194-196 m²/tontti, os. Vienankatu/Haikolankatu/Kontokinkatu) hintakilpailun (ostotarjouskilpailun) perusteella valita kilpailun voittajan kanssa käytyjen hintaneuvottelujen jälkeen tonttien 47296/1–14 toteuttajaksi Nil-Group Oy:n (Y-tunnus 2614686-8).

B

- myydä tontit (AO) 47296/1–14 Nil-Group Oy:lle (Y-tunnus 2614686-8) tai tämän perustamalle/määräämälle yhtiölle tai perustettavan yhtiön lukuun 851 200 euron kauppahinnasta noudattaen liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja liitteineen ja toimivaltaisen vi-
ranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntontit-tiimin päällikön tekemään liitteenä 1 olevaan kiinteistökaupan esisopimukseen ja sen perusteella tehtäviin kauppakirjoihin tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia

- oikeuttaa Sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön ja lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan edellä mainitun esisopimuksen ja sen perusteella tehtävät kauppakirjat sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

D

- hylätä muut kohdetta koskevat tarjoukset

Päätöksen perustelut



14.01.2025

Tonttipäällikkö

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki järjesti 7.6. – 29.8.2024 Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) asemakaavan mukaisia kaupunkientalotontteja (AO) 47296/1–14 koskevan hintakilpailun (ostotarjouskilpailun). Tarjousten jättämiseksi varattu aika päättyi 29.8.2024 klo 10.00 tai siitä eteenpäin 3 minuuttia viimeisestä tarjouksesta, johon mennessä saatiin huutokaupassa kuudelta eri taholta 77 ostotarjousta Huutokaupat.com-sivustolla käydyssä hintakilpailussa. Korkeimman ostotarjouksen teki Nil-Group Oy.

Kilpailun kohteena oli neljätoista kaupunkientalotonttia, joiden rakennusoikeus on 160 k-m²/tontti.

Tarjouksen perusteella määräytyvä tonttien kauppahinta on vähintään 851 200 euroa. Kaupunginhallituksen toimivaltarajojen määrittäminen koskevan päätöksen mukaisesti tonttipäällikkö päättää muun muassa kiinteistöjen myymisestä sopimuksen kokonaisuuden ollessa enintään 1 500 000 euroa.

Kilpailun voittaneen tarjoajan kanssa solmitaan kiinteistökaupan esisopimus. Esisopimuksen mukaisten edellytysten täytyttyä tontti myydään tarjoajalle.

Hintakilpailu ja myytävä tontti

Helsingin kaupunki järjesti 7.6. – 29.8.2024 Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) rivitalotonttia (AO) 47296/1–14 koskevan hintakilpailun (ostotarjouskilpailun).

Helsingin kaupunki myy avoimella tarjouskilpailulla mainitun tontin liitteenä 2 olevassa tarjouspyynnössä mainituin ehdoin. 14 tontilla on rakennusoikeutta 160 k-m²/tontti, yhteensä 2 240 k-m².

Myytävät tontit sijaitsevat Mellunkylässä Kurkimäen osa-alueella. Kehä I sijaitsee noin 150–200 metrin päässä tonttien eteläpuolella. Myllypuron metroasemalle on matkaa noin 700 m ja Kontulan metroasemalle on matkaa noin kilometri.

Tarjoajan tuli tarjota huutokaupassa ostotarjouksessaan asemakaavassa ilmoitetulle yhdeksälle tontille kokonaishinta. Hintakilpailu (ostotarjouskilpailu) oli avoin kaikille, jotka täyttävät tarjouspyynnössä mainitut yleiset kelpoisuusedellytykset. Kaupunki myy tehdyn ostotarjouksen perusteella tontin siitä korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle.

Asuntojen korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi edellytetään kuitenkin, että tarjoajalla (ostajalla) on käytettävissään

**Tonttipäällikkö**

kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen ja arkkitehtuurinen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset rakentamisprojektin toteuttamiseksi tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla (yleiset kelpoisuusedellytykset). Ostajan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetken mukaan.

Ehdollisia tai tarjouspyynnön vastaisia ostotarjouksia ei hyväksytä eikä ostotarjousten tekemisestä makseta mitään korvausta. Tarkemmat hintakilpailua (ostotarjouskilpailua) koskevat taustatiedot ja ehdot ilmenevät liitteenä 2 olevasta tarjouspyynnöstä.

Tarjoukset, hintakilpailun ratkaiseminen ja esitys tontin myymisestä

Määräaikaan 29.8.2024 klo 10.00 tai siitä eteenpäin 3 minuuttia viimeisestä tarjouksesta mennessä yhteensä kuusi eri ostajaehdokasta jätti myytävästä tontista 77 ostotarjousta. Ostotarjouksiin ei ollut määritelty alarajaa, mutta myyjällä oli oikeus hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset.

Hintakilpailussa saadut tarjoukset jäivät niin alhaisiksi korttelin 47296 osalta, ettei kaupunki voinut niitä hyväksyä. Hintakilpailun jälkeen pyysimme arviolausunnot kahdelta ulkopuoliselta arvioitsijalta, joiden pohjalta sekä aiemmin hyväksymämme korttelin 47306 hintakilpailun perusteella saatuun hintaan neuvottelimme hintakilpailussa korkeimman tarjouksen tehneen Nil-Group Oy:n kanssa yksikköhinnaksi 380 e/k-m².

Edellä mainittua tonttien kauppahintaa voidaan pitää kaupungin puolesta hyväksyttävänä sekä markkinaehtoisena ottaen muun ohella huomioon nykyiset markkinaolosuhteet. Hinnan perustuessa markkinaarvoon hinta voi vaihdella markkinaolosuhteiden mukaan. Kaupungin hallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaan kaupunki hyväksyy tonttien markkinahintojen vaihtelun sekä pyrkii markkinaehtoisin hinnoittelun sallimissa puitteissa tonttihinnoittelussa maltillisuuteen siten, ettei kaupunki perusteettomasti nosta tonttien yleistä hintatasoa.

Nil-Group Oy täyttää myös tarjouspyynnössä edellytetyt kelpoisuusvaatimukset. Tarjous on myös tarjouspyynnön mukainen, jossa oli ehto "Mikäli hintakilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta, Kaupunki pidättää itselleen oikeuden neuvotella tontin myynnistä sekä myyntiin liittyvistä ehdoista ehdollisen tarjouksen tai muulla perusteella hylätyn tarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä tontti, mikäli neuvotteluissa päästään yhteisymmärrykseen." Kaupunki on neuvotellut korkeimman kokonaishinnan tarjonneen kanssa liitteenä 1 olevan maakaaren muotomääräyksen mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen.



14.01.2025

Tonttipäällikkö

Tontin myyminen ostotarjouksen perusteella mainitulle yhtiölle tai sen perustamalle/määräämälle asunto-osakeyhtiölle taikka perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun on perusteltua.

Tämän vuoksi nyt esitetään, että tonttipäällikkö päättää hintakilpailun (ostotarjouskilpailun) ja hintaneuvottelun perusteella valita tonttien 47296/1–14 toteuttajaksi Nil-Group Oy:n.

Lisäksi esitetään, että tontit-yksikön päällikkö päättää edellä mainittujen asemakaavan mukaisten tonttien myymisestä Nil-Group Oy:lle ja/tai sen perustamalle/määräämälle yhtiölle taikka perustettavan yhtiön lukuun arviolta 851 200 euron kauppahinnasta sekä ensivaiheessa myytäviä tontteja koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen tekemisestä yhtiön kanssa.

Asemakaavan mukaiset tontit myydään yhdellä kiinteistökaupalla ostajalle.

Ostaja on velvollinen viipymättä allekirjoittamaan lopullisen kauppakirjan, kun tontille on myönnetty rakennuslupa, kuitenkin viimeistään 31.8.2025.

Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan ja sen mahdollisen korotuksen kokonaisuudessaan kaupungille kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy tällöin ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisella.

Kaupunki perii ostajalta edellä mainitun tontin kauppahinnan lisäksi myös lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan rakennusoikeutta enemmän kuin asemakaavassa on merkitty tontille.

Tontin rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 30.11.2025, ellei kaupungin kanssa tosin sovita.

Tontille rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään 31.1.2028, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

Valtiontukiarviointi

Nil-Group Oy:lle esitettävä asemakaavan mukaisten tonttien 47296/1–14 myynti perustuu kaupungin järjestämään avoimeen ja riittävästi julkaistuun tarjouskilpailuun, jossa on noudatettu Komission tiedonannon 2016/C 262/01 kohdan 74 mukaisia tavanomaisia markkinaehtoja. Kauppahinta on markkinaehtoinen, joten Nil-Group Oy ei saa SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea.



14.01.2025

Tonttipäällikkö

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) artiklan mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Toimivalta

Kaupunginhallituksen toimivaltarajojen määrittämisestä koskevan päätöksen mukaisesti tonttipäällikkö päättää muun muassa kiinteistöjen myymisestä sopimuksen kokonaisuuden ollessa enintään 1 500 000 euroa.

Edellä mainitun perusteella todetaan lopuksi, etteivät muut ostotarjouskilpailussa tehdyt tarjoukset anna aihetta toimenpiteisiin.

Lisätiedot

Juha Heikkilä, asiantuntija, puhelin: 09 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|-------------------|
| 1 | Esisopimusluonnos |
| 2 | Tarjouspyyntö |

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Ostaja

Huutokauppaan osallistujat,

Kaupunki/Kymp/Maakaupat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2



Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 1 §.

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 tiedoksi-saannista.

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:



14.01.2025

Tonttipäällikkö

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: 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

Pöytäkirja

8 (8)

14.01.2025

Tonttipäällikkö

Sami Haapanen
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 15.01.2025.**Postiosoite**PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi**Käyntiosoite**Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6