



07.04.2022

69 §**Vuokra-ajan jatkaminen ja vähäiset muutokset vuokrasopimukseen (Laajasalo, määräala kiinteistöstä)**

HEL 2022-003736 T 10 01 01 02

Reposalmentie

Päätös

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti jatkaa ***** vuokratun Laajasalon Yliskylän ***** noin 940 m² suuruisen määräalan vuokrasopimuksen ***** vuokra-aikaa 1.6.2022 lukien seuraavasti ja tehdä sopimukseen seuraavat muutokset:

1

Sopimus on voimassa toistaiseksi 6 kuukauden irtisanomisajoin, kuitenkin kauintaan 31.5.2032 saakka.

2

Vuokra on 1.6.2022 alkaen 1 216 euroa vuodessa.

3

Vuokra-alueesta on ollut voimassa 1.1.1955 lähtien aiempia maanvuokrasopimuksia, joista viimeisin päättyi 31.5.1994 *****

Tämän jälkeen vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on ollut voimassa tätä vuokra-aluetta koskeva vuokrasopimus ***** 1.6.1994 lähtien. Tätä sopimusta on jatkettu 26.7.1999, 14.4.2004, 17.4.2009, 18.7.2014 ja 2.1.2018 päivätyillä sopimusmuutoksilla.

Tässä sopimusmuutoksessa on kyse vuokra-ajan jatkamisesta samalle vuokralaiselle 1.6.2022 lukien. Vuokra-alueen maaperää ja pohjavettä ei ole tätä sopimusta jatkettaessa eikä aiemmin tutkittu.

Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

4

Maanvuokrasopimusta jatkettiin viimeksi asuntotonttitiimin päällikön 29.11.2017 (79 §) päätöksellä (sopimusmuutos päivätty 2.1.2018).



07.04.2022

29.11.2017 (79 §) päätöksen kohta 7 korvataan kohdan ensimmäistä kappaletta lukuun ottamatta seuraavasti:

”Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on vietävä pois vuokra-alueella olevat rakennukset, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden.

Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Mikäli kuitenkin rakennusta ei saa purkaa suojelumääräyksen tai muun syyn vuoksi, vuokralainen on tällöin velvollinen luovuttamaan rakennuksen korvauksetta vuokranantajan omistukseen.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä sopimuksessa mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.”

5

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Lisäksi asuntotonttitiimin päällikkö päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaustiimin tai hänen valtuuttamansa henkilön päällikön allekirjoittamaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen sopimusmuutoksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä tarkennuksia, korjauksia ja täydennyksiä.

Lopuksi asuntotonttitiimin päällikkö totesi, 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 toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai sen lainvoimaistuminen viivästyy.



07.04.2022

Päätöksen perustelut

Hakemus

***** pyytää 10.3.2022 toimitetulla hakemuksellaan, että kaupunki jatkaisi hänelle vuokratun Laajasalon Yliskylän ***** noin 940 m² suuruisen määräalan vuokrasopimusta *****

Vuokra-aika ja vähäiset muutokset

Nykyinen vuokrasopimus on ollut voimassa 1.6.1994 lähtien. Vuokra-alueesta on ollut myös tätä ennen voimassa aiempia sopimuksia. Vuokrasopimusta on jatkettu tämän jälkeen useamman kerran muutamiksi vuosiksi kerrallaan. Sopimukseen on sisällytetty irtisanomisoikeus kuuden kuukauden irtisanomisajalla. Vuokra-ajan jatkamisten yhteydessä alkuperäisen sopimuksen mukaista kiinteää vuokraa on tarkistettu noin elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti.

Vuokra-alue sijaitsee Laajasalon Reposalmentien alueella. Alueelle on ollut suunnitteilla Vartiosaaren kaavoitukseen liittyvä siltayhteys. Vartiosaaren alue on päätetty osoittaa pysyvästi virkistyskäyttöön eikä alueelle olla rakentamassa asuntoja. Kevyenliikenteen siltayhteys saareen on kuitenkin edelleen mahdollinen. Reposalmentien alue liittyy myös Yliskylän alueen kaavoitukseen ja mahdollisiin linjauksiin esimerkiksi raitiovaunuarikon sijoittamisesta. Vuokra-ajan tarkoituksenmukaisen jatkon pituudesta on pyydetty asemakaavoituksesta kannanotto. Asemakaavoituspalvelut pitävät 10 vuoden jatkoaikaa puollettavana.

Vuokrasopimuksen jatkamisen yhteydessä tarkistetaan maanvuokraa. Kuten edellä on todettu, aikaisemmin vuokrasopimuksen jatkamisen yhteydessä maanvuokraa on tarkistettu noin elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Nyt vuokra-aikaa kuitenkin jatketaan pidempään kuin aikaisemmin (10 vuotta, aikaisemmin keskimäärin noin viisi vuotta kerralla). Siten on perusteltua tarkistaa vuokraa hieman korkeammaksi kuin pelkkä indeksitarkistus. Nykyinen maanvuokra on 31.5.2021 saakka on 991 euroa (indeksin pisteluku 1931). Uusi vuokra on 1 216 euroa (indeksin pisteluku 2084).

Vuokrasopimukseen sisällytetään lisäksi maaperän pilaantumista koskevat ehdot sekä selvennetään vuokrasopimuksen päättymiseen liittyviä ehtoja, kuten vuokralaisen velvollisuutta viedä pois omistamansa rakennukset.

Lopuksi todetaan, että ympäristöministeriö 1.11.2019 vahvistanut ELY-keskuksen 23.2.2018 päätöksen (UUDELY/13261/2016) koskien Re-



07.04.2022

posamentien ***** -nimisen huvilan suojelua rakennusperintölain perusteella. Suojelu koskee lähinnä rakennuksen sisätiloja.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 29.5.2018 (280 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1-kohdan mukaista toimivaltaansa antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden tontit-yksikön päällikölle, asuntotonttitiimin tiimipäällikölle ja yritystonttitiimin tiimipäällikölle. Asuntotontit-tiimin päällikkö on toimivaltainen antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m².

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 15.5.2018 (247 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 - 9 kohtien toimivaltaa päättää toimielinten päättämien sopimusten ehtojen vähäisistä muutoksista ja lisäyksistä mm. kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden asuntotonttitiimin tiimipäällikölle.

Päätöksessä on kyse vuokra-ajan jatkamisesta. Vuokra-ajan jatko on korkeintaan 10 vuotta. Lisäksi päätetään sopimukseen tehtävistä vähäisistä muutoksista. Siten asuntotonttitiimin päällikkö on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokra-aluekartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 1

Tiedoksi

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Asuntotontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

5 (8)

07.04.2022

Kymp/Make/Haapamäki

PostiosoitePL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi**Käyntiosoite**Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 69 §.

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 oikaisuvaatimusajan 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:

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



07.04.2022

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

Asuntotontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

8 (8)

07.04.2022

Miia Pasuri
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 07.04.2022.