



10.01.2024

3 §**Teollisuus- ja varastotarkoitusta varten vuokratun alueen maanvuokrasopimuksen purkaminen maksamattomien maanvuokrien vuoksi**

HEL 2024-000152 T 10 01 01 02

Päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti purkaa Helsingin kaupungin ja D7M Invest Oy:n välisen maanvuokrasopimuksen nro 24723, jolla D7M Invest Oy:lle on vuokrattu Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan tontti 91-41-11-36 (osoite Akkutie 2A).

Vuokrasopimus puretaan päättyväksi välittömästi siihen päivään, jolloin tämä päätös on annettu tiedoksi vuokralaiselle (v).

(T1141-968)

Päätöksen perustelut**Maanvuokrasopimus**

D7M Invest Oy:lle (Y-tunnus 2771370-5) on vuokrattu Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan tontti 91-41-11-36 teollisuus- ja varastointitarkoitusta varten ajalle 1.1.2019 - 31.12.2034 (sopimusnumero 24723). Vuokrauksesta ja vuokrasopimusehdoista on päätetty maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun yritystontit-tiimin (nyk. toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin) päällikön päätöksellä 4.9.2018 (110 §).

Maanvuokrasopimuksen purkaminen

Maanvuokralain (258/1966) 21 §:n mukaan vuokranantaja voi purkaa maanvuokrasopimuksen, jos vuokralainen on laiminlyönyt suorittaa vuokranmaksun lain tai vuokrasopimuksen mukaisessa ajassa eikä ole kehotuksesta huolimatta täyttänyt maksuvelvollisuuttaan hänelle asetussa vähintään kuukauden pituisessa määräajassa. Vuokralaiselle on lähetetty maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokran suorittamiseksi laskut, vähintään 15 päivää laskujen eräpäivien jälkeen maksumuistutukset ja useita perintätoimiston maksuvaatimuksia. Vuokralaiselle on 28.9.2023 päivättyllä purku-uhkaisella ja oikeudenkäyntiuhkaisella maanvuokrien maksuvaatimuksella ilmoitettu, että jos kirjeessä eriteltyjä yhteensä 6 514,19 euron suuruisia erääntyneitä maanvuokra-, viivästyskorke- ja perintäkuluja ei suoriteta kuukauden kuluessa kirjeen tie-



10.01.2024

doksiannosta, kaupunki purkaa maanvuokrasopimuksen. Maksamattomia maanvuokria ei ole maksettu annetussa määräajassa. Vuokralainen on jättänyt maksamatta purku- ja oikeudenkäyntiuhkaisessa maanvuokrien maksuvaatimuksessa mainittujen erien lisäksi myös tämän jälkeen erääntyneitä maanvuokra-, viivästyskorko- ja perintäkuluja.

Maanvuokralain 21 §:n mukaan, kun vuokrasopimus puretaan, vuokrasuhde päättyy välittömästi.

Purkamisen syy ja vuokrasopimuksen päättyminen

Vuokrasopimus puretaan päättyväksi välittömästi siihen päivään, kun tämä päätös/ilmoitus maanvuokrasopimuksen purkamisesta on annettu tiedoksi vuokralaiselle. Maanvuokrasopimuksen purkamisen syynä ovat maksamattomat maanvuokrat. Maanvuokrapääomia, viivästyskorkoja ja perintäkuluja on maksamatta päätöksentekohetkellä yhteensä 13 114,24 euroa (pääomat 12 533,80 euroa, maksamattomien pääomien viivästyskorot laskettuna päätöksentekopäivään yhteensä 540,44 euroa sekä perintäkulut 40 euroa).

Vuokrasopimuksen päättämisehdot

Maanvuokrasopimuksen ehtojen (16 §) sekä maanvuokralain 76 §:n mukaisesti vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen ja panemaan paikan muutoin kuntoon.

Vuokralainen on vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti lisäksi vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetystä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista, vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi. Mikäli vuokra-alueella todetaan pilaantuneisuutta, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin. Mikäli vuokra-alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne vuokra-ajan päättyessä.



10.01.2024

Vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti, mikäli vuokralainen ei kolmen kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä 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 omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun ja käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saatavien kattamiseen. Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

Maanvuokrien maksaminen, alueen tyhjentäminen ja vuokranantajan oikeus hakea vuokrasaatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista

Vuokralaisen tulee välittömästi maksaa maksamattomat maanvuokraerät yhteensä 13 114,24 euroa. Vuokralaisen tulee sopimusehtojen mukaisesti maksaa myös tämän purkupäätöksen päätöksentekopäivän jälkeen erääntyvät maanvuokraerät korkoineen ja kuluineen.

Vuokralaisen tulee edellä kuvattujen sopimusehtojen mukaisesti vuokra-ajan päättyessä viedä pois omistamansa rakennukset, rakenteet ja laitokset perustuksineen sekä muu vuokra-alueella oleva omaisuus. Vuokralainen on lisäksi velvollinen siivoamaan vuokra-alueen ja panemaan paikan muutoin kuntoon. Vuokralaisen tulee vuokra-ajan päättymiseen mennessä esittää kaupungille riittävä selvitys alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista sekä tarvittaessa tutkia alueen maaperä ja pohjavesi. Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden pilaantuneilta osiltaan, esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin sekä lisäksi poistamaan vuokra-alueen maaperään sijoitetut jätteet ja luontaisista maa-aineksista poikkeavat materiaalit.

Vuokranantajalla on lisäksi maanvuokrasopimuksen ehtojen (3 § ja 5 §) mukaisesti oikeus saada ja hakea vuokrasaatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista. Kaupungilla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla. Mikäli vuokralainen ei maksa tässä päätöksessä eriteltyjä maanvuokria



10.01.2024

välittömästi, kaupunki joutuu ryhtymään toimenpiteisiin hakeakseen käräjäoikeudelta täytäntöönpanoperusteen maksamattomien maanvuokrien suorittamisesta viivästyskorkeineen ja perintäkuluineen. Tästä voi aiheutua epäedullinen maksuhäiriömerkintä sekä merkittävät lisäkulut oikeudenkäyntikulujen muodossa. Lisäksi edellä mainitut toimenpiteet voivat johtaa rakennuksen ja vuokraoikeuden myymiseen. Täytäntöönpanoperuste saatetaan toimenpiteille ulosottoon.

Ulosottokaaren 5 luvun 52 §:n mukaan pantattu vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus kiinteistöön myydään kirjatun sopimuksen mukaisena siihen kuuluvine rakennuksineen ja laitteineen, vaikka käyttöoikeus on maakaaren 19 luvun 4 tai 5 §:n mukaan muuttunut tai lakannut kesken sopimuskauden.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 4.4.2023 (195 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1-kohdan mukaista toimivaltaansa antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikölle siten, että toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö on toimivaltainen antamaan vuokralle/uudelleen vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin. Vuokraus päätöksen tekemiseen toimivaltaisella taholla on oikeus päättää vuokrauksen voimassaolo, jonka tekemiseen hän on toimivaltainen.

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen (Haastetiedoksianto)

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Kymp/Make/Maanvuokralaskutus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 3 §.

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 oikaisuvaatimusanajan 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:



10.01.2024

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

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi 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

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

7 (7)

10.01.2024

Ilkka Aaltonen
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 10.01.2024.

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