



02.10.2020

210 §**Asuntotontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen muuttaminen (Kumpula)**

HEL 2020-010611 T 10 01 01 02

Päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tontit-yksikön päällikkö päätti muuttaa 29.10.2019 tekemäänsä päätöstä (308 §, C-kohta), jolla asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti vuokrata ***** Helsingin kaupungin 26. kaupunginosan (Koskela) korttelin ***** asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020 - 31.12.2075 liitteenä 3 olleen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin seuraavasti:

-Perusvuosivuokra, joka vastaa virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100, alennetaan 183 euroon vuodessa aiemmasta 193 eurosta.

-Kalenterivuodelta (1.1. -31.12) perittävä vuokra on mainittu alennus huomioiden 31.12.2020 saakka 1 785 euroa, jolloin vuokra-ajalta 2.1.2020-31.12.2020 perittävä vuokra on 1 780 euroa

-Vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra-alueen maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike-, toimisto- tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 139 k-m².

Selvyyden vuoksi todetaan, että ehto kokonaisuudessaan muutosten jälkeen kuuluu seuraavasti:

1 §

Tammikuun 1. päivästä 2021 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 183 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

Edellä mainituin perustein määräytyvästä vuokrasta peritään:

vuodelta 2020 50 %

vuodelta 2021 55 %



02.10.2020

vuodelta 2022 60 %

vuodelta 2023 65 %

vuodelta 2024 70 %

vuodelta 2025 75 %

vuodelta 2026 80 %

vuodelta 2027 85 %

vuodelta 2028 90 %

vuodelta 2029 95 %

Vuonna 2030 ja siitä eteenpäin vuokra peritään täysimääräisenä (100 %).

Kalenterivuodelta (1.1. -31.12) perittävä vuokra on mainittu alennus huomioiden 31.12.2020 saakka 1 785 euroa, jolloin vuokra-ajalta 2.1.2020-31.12.2020 perittävä vuokra 1 780 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa vuokra-alueen ja/tai kunkin vuokra-alueelle toteutetun/toteutettavan rakennuksen tai sen osan (tilan) käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Lisäksi vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra-alueen maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike-, toimisto- tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 139 k-m².

Mikäli vuokra-alueelle on vuokra-ajan alkaessa toteutettu enemmän pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa, kuin mitä edellä on mainittu ja minkä perusteella maanvuokra on sopimusta uudistettaessa määritetty, vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra-alueen maanvuokraa tämän sopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille vuokraerille ja muille vuokrasopimukseen perustuvilla saatavilla eräpäivästä lukien maksupäivään saakka viivästyskorkoa ja perimispalkkiota kulloinkin voimassaolevan kaupungin päätöksen mukaan.

Tontit-yksikön päällikkö päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan edellä sanotun vuokrasopimuksen



muutoksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä tarkennuksia ja korjauksia.

(A1126-472)

Päätöksen perustelut

Tämän päätöksen kohteena olevan tontin vanha maanvuokrasopimus on päättynyt 1.1.2020. Tontin maanvuokrasopimus on uudistettu asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksellä 29.10.2019 (308 §, C-kohta).

Vuokralainen on ennen vuokrauspäätöksen tekemistä ilmoittanut, että rakennus on nykyisin yhden huoneiston talo eikä paritalo. Lisäksi vuokralaisen ilmoituksen mukaan rakennuksen 2. kerroksessa on suihkuhuone. Koska maanvuokrasopimusten uusimista koskeva asia on tullut saattaa päätöksentekoon hyvissä ajoin ennen vanhojen sopimusten päättymistä muun muassa, jotta asia saadaan saatettua ajoissa maanmittauslaitoksen ratkaistavaksi, ja jotta rakennuksiin ja vuokraoi-keuteen vahvistetut mahdolliset kiinnitykset säilyisivät voimassa, on asia viety päätöksentekoon ja vuokralaisen ilmoituksen perusteella vuokrasopimukseen on kirjattu, että em. asia ei ilmene virallisista rakennuslupapiirustuksista, joiden perusteella maanvuokran perusteena oleva kerrosala on sopimusta uudistettaessa määritetty. Sopimukseen on kirjattu, että vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan rakennusvalvontapalveluiden mahdollisesti edellyttämät selvitykset, luvat, lausunnot, hyväksynyt ja vastaavat rakennusvalvontapalveluiden määräämällä tavalla ja rakennusvalvontapalveluiden edellyttämässä aikataulussa. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toimimaan rakennusvalvonnan antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Sopimuksen perusteella viralliset rakennuslupapiirustukset on esitettävä vuokranantajan tutkittavaksi ja vuokraa voidaan tarkastaa alaspäin vain, jos rakennuslupasuunnitelmat on toimitettu vuokranantajan tarkastettavaksi 5 vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokralainen on toimittanut rakennusvalvonnan rakennuslupajärjestelmään Lupapisteeseen päivitettyt rakennusta koskevat rakennuslupapiirustukset, joista ilmenee, että rakennus on omakotitalo sekä pesutilojen sijainti asuinkerroksessa. Riittävien pesutilojen sijaitessa kerroksessa, kellarikerroksessa olevaa pesutilaa ei lasketa mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Kaupungin käyttämältä ulkopuoliselta arkkitehtitoimistolta on tilattu uusi selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta.

Tällä päätöksellä tehdään muutokset maanvuokrasopimuksen 1 §:n mukaiseen maanvuokraan ja maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan.



02.10.2020

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 15.5.2018 (247 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 - 9 kohtien mukaista toimivaltaansa päättää toimielinten päättämien sopimusten ehtojen vähäisistä muutoksista ja lisäyksistä kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne –palvelukokonaisuuden tontit-yksikön päällikölle.

Tontit-yksikön päällikkö on siten toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätiedot

Liisa Kujansuu, avustava lakimies, puhelin: 09 310 22074
liisa.kujansuu(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Kymp

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 210 §.

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 tiedoksisaannista.

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:

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



02.10.2020

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

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

Tontit

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

7 (7)

02.10.2020

Miia Pasuri
vs. yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 05.10.2020.

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