



22.02.2024

**19 §****Asuntotontin (kerrostalo, asuin 3 559 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Aavattarelle vapaarahoitteisia omistus-asuntoja varten Hitas I -ehdoin varten (Sörnäinen, Kalasatama, Nihdi, tontti 10669/5, entinen tontti 10669/2)**

HEL 2023-004122 T 10 01 01 02

Nihdinranta 6

**Päätös**

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti vuokrata Asunto Oy Helsingin Aavattarelle (Y-tunnus 3419279-2) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10669 tontin 5 (kiinteistötunnus 91-10-669-5, pinta-ala 1 908 m<sup>2</sup>, osoite Nihdinranta 6) asuntotarkoituksiin ajaksi 16.3.2024 - 31.12.2085 liitteenä 1 olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Samalla tiimin päällikkö päätti

- että Asunto Oy Helsingin Aavattar tulee rekisteröidä kaupparekisteriin.
- että Asunto Oy Helsingin Aavattaren yhtiöjärjestyksen tulee sisällyttää 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien yhtiöiden nykyiset uusimmat Hitas I -yhtiöjärjestysmääräykset.
- että vuokrasopimuksen 1 §:n ja asuntotontit-tiimin päällikön valtakirjaa koskevan päätöksen 24.3.2023 (97 §) mukaan vuokralaiselta peritään valtuutuksen antamisesta 2 kuukauden maanvuokraa vastaava korvaus 30 223,03 euroa vuokrasopimuksen maanvuokralaskutuksen yhteydessä.
- että vuokrasopimuksen 3.2 §:n mukainen kiinnitysvakuuden (laitoskiinnitys) määrä on 545 000 euroa.
- ettei vuokrasopimusta saa allekirjoittaa ennen kuin vuokralainen on rekisteröity kaupparekisteriin ja ennen kuin vuokranantajalle on toimitettu kaupparekisteriin rekisteröidyt vuokralaisen yhtiönjärjestykseen sisällytetyt nykyiset uusimmat Hitas-yhtiöjärjestysmääräykset.
- oikeuttaa sopimukset ja valvonta -tiimin sekä päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun vuokrasopimuksen sekä tarvittaessa teke-



22.02.2024

mään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

- että vuokralaisen tulee ilmoittaa erikseen edellä mainitun vuokrasopimuksen allekirjoittamista varten tarvittavat tiedot allekirjoitushakemuksella vuokranantajalle jäljempänä mainitun linkin mukaisesti

#### [Allekirjoitukseen ilmoitettavat tiedot](#)

- todeta, 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.

(A1110-407)

## **Päätöksen perustelut**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 4.4.2023 (194 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaista toimivaltaansa antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on yli yhden vuoden irtisanomisaika, jos kaupunginvaltuusto on vahvistanut yleiset vuokrausperiaatteet, seuraavasti:

Asuntotontit-tiimin päällikkö

- päättää antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä asuintarkoituksiin yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun on vahvistettu yleiset vuokrausperiaatteet ja varauspäätös on tehty.

Kaupunginvaltuusto päätti 21.9.2022 (222 §) vahvistaa tontille (AK) 10669/2 tai siitä muodostettaville tonteille (nykyinen tontti 10669/5) vuokrausperiaatteet, jotka oli saatettu päätöksentekoon kaupunkiympäristölautakuntaan 31.5.2022 (339 §).

Kaupunginvaltuusto päätti 02.02.2022 (22 §) hyväksyä asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien yleiset vuokrausperiaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet. Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen.



22.02.2024

Kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksen 02.05.2022 (339 §) mukaan, joka koskee kaupunginvaltuuston asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien yleisiä vuokrausperiaatteita koskevaa päätöstä 02.02.2022 (22 §), niiden tonttien osalta, joille kaupunginvaltuusto on ennen yleisten vuokrausperiaatteiden käyttöönottoa vahvistanut vuokrausperiaatteet tai joiden vuokrausperiaatteiden vahvistamista koskeva asia on saatettu päätöksentekoon kaupunkiympäristölautakuntaan ennen 1.7.2022, noudatetaan päätettyjä/päätöksentekoon tuotavia vuokrausperiaatteita kuitenkin niin, että vuokrausperiaatteet ovat voimassa enintään kolme (3) vuotta päätöksentekohetkestä lukien.

Tämän vuoksi tontin 10669/5 vuosivuokra perustuu kaupunginvaltuuston päättämien 21.9.2022 (222 §) vuokrausperiaatteiden mukaisesti asuintilojen osalta Hitas-hintaan 1 273,80 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 2316) kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella mahdolliset määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden. Hitas-vapautumisen jälkeisen sääntelemättömän tontin rakennusoikeuden arvo on tällä hetkellä 1 644,36 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 2316).

Kaupunginhallitus päätti 08.02.2021 (114 §) varata Kalasataman Nihdin tontin (AK) 10669/2 (nykyisen tontin 10669/5) Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Y-tunnus 0201256-6) Hitas-omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2023 saakka päätöksessä mainituin ehdoin. Asunnot toteutetaan Hitas I -ehdoin.

Markkina- ja vuokraushinta ilmenevät vuokrasopimuksesta ja liitteenä 2 olevasta muistiosta.

Tämän vuoksi asuntotontit-tiimin päällikkö on toimivaltainen päättämään tontin 10669/5 pitkäaikaisesta vuokrauksesta. Päätös on po. tonttia koskevien kaupungin päätösten mukainen ja noudattaa kaupungin vakiintuneita ja uutta vuokrauskäytäntöä.

Muutoin perustelut ilmenevät tarkemmin liitteenä 2 olevasta muistiosta.

**Lisätiedot**

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449  
martti.talli(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Muistio
- 3 Toimintaohje tonttien rakennuttajille 15.10.2021
- 4 Nihdin alueelliset lisäehdot 27.1.2022
- 5 Kalasataman älykkäät energijärjestelmät, tontinluovutusehdot 23.6.2020



22.02.2024

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Vuokralainen

Kalasatamaprojekti

Kalasataman Palvelu 2 Oy

Kalasataman jätteen putkikera-  
räys OyKymp/Make/Pitkäaikainen  
vuokraus**Otteen liitteet**Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-  
tölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

**Tiedoksi**

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit



## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### 1

#### OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

##### Pöytäkirjan 19 §.

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, 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:



22.02.2024

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](mailto: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**

7 (7)

22.02.2024

Timo Laiho  
vs. tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 22.02.2024.**Postiosoite**PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[Kaupunkiymparisto@hel.fi](mailto:Kaupunkiymparisto@hel.fi)**Käyntiosoite**Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

**Y-tunnus**

0201256-6