

Liite 3**Muistio / Tiina**

Asunto Oy Helsingin Kaj'n, Asunto Oy Helsingin Rutin ja Asunto Oy Helsingin Gunnelin maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja asuntotontin (kerrostalo, 2 855 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Kaj'lle (Toukola, Arabianranta, AK-tontit 23126/13, 14 ja 15, ent. TYK-tontti 23126/5).

Kaanaankatu 1b, Kaanaankatu c, Kaanaankatu d

Hakemukset**Maanvuokrasopimuksen nro 13594 muuttaminen**

Asunto Oy Helsingin Kaj, Asunto Oy Helsingin Rut ja Asunto Oy Helsingin Gunnel pyytävät 7.12.2020 päivätyllä hakemuksella, että maanvuokrasopimusta nro 13594 muutettaisiin siten, että

1. nykyisen AK-tontin 23126/14 alue erotetaan vuokra-alueesta
2. maanvuokraa pienennetään vastaavalta osin ja
3. maanvuokralaisiksi tulevat Asunto Oy Helsingin Rut ja Asunto Oy Helsingin Gunnel

Po. maanvuokrasopimuksen muuttaminen on edellytyksenä sille, että AK-tontti 23126/14 voidaan vuokrata pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Kaj'lle.

Tontin 23126/14 pitkäaikaista vuokrausta koskeva hakemus

Asunto Oy Helsingin Kaj pyytää 29.10.2020 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille pitkäaikaisesti asuinkerrostalontin (AK) 23126/14 asuntotarkoituksiin 1.1.2021 lukien.

Vuokralaisen edustajan kanssa on myöhemmin (sähköposti 8.12.2020) sovittu, että vuokraus merkitään alkamaan 16.1.2021.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman hitas-
ehtoja.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 16.11.2015 (1108 §) varata Arabian Yritystalo Holding

Oy:lle Helsingin kaupungin 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin nro 23126 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12303 mukaiset suunnittelut asuinkerrostalotontit (AK) nro 11, 12 ja 13 tai niistä muodostettavat tontit sääntelemättömien ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellysten selvittämistä varten 31.12.2018 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

-Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tonteille sääntelemättömiä omistus- ja/tai vuokra-asuntoja ilman hitasehtoja siten, että vähintään yksi tontti (AK) tulee toteuttaa vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

-Varauksensaajan on noudatettava varauspäätöksen liitteenä 2 olevia Toukolan Arabianrannan asuntotonttien varausehtoja (Hämeentie 153).

-Omistusasuntotuotannossa tontin asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 as-m². Kiinteistölautakunta voi päättää vähäisistä poikkeamista perheasuntovaatimukseen painavasta suunnittelullisesta tai asuntojen kysyntätilanteesta johtuvasta syystä.

-Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

-Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan tonteilla sijaitsevan vanhan rakennuksen purkamisesta sekä muista vastaavista tonttien rakentamiskelpoisiksi saattamisen edellyttämistä toimenpiteistä.

-Kaupungin ja Arabian Yritystalo Holding Oy:n välillä on voimassa tontista 23126/5 (suunnitellut tontit 23126/11-13) vuokrasopimus. Tontille 23126/5 on tehty maaperätutkimukset (Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Hämeentie 153, KSV, Helsingin Kaupunki, 9.6.2015, Vahanen Environment Oy). Tutkimusten mukaan tontilla on jätetäyttöä ja pilaantunutta maata. Tontin vuokralainen (Arabian Yritystalo Holding Oy) vastaa kustannuksellaan vuokra-aikana aiheuttamastaan pilaantuneisuudesta. Kustannusten jaosta sovitaan tarkemmin ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Varausajan jatkaminen

Tonttipäällikkö on 6.2.2019 (8 §) tekemällään päätöksellä jatkanut kaupunginhallituksen 16.11.2015 (1108§) mukaista varausaikaa 31.12.2020 saakka sekä tehnyt varaukseen seuraavat muutokset ja tarkennukset:

-Varaus siirretään Sivipre Oy:lle (Y-tunnus 2167204-1) syystä, että Arabian Yritystalo Holding Oy on sulautunut Sivipre Oy:ön.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 29.3.2017 hyväksymän ja 26.6.2018 lainvoimaiseksi tulleen Hämeentie 153:n asemakaavan muutoksen nro 12303 mukaan tontti 23126/12 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontit 23126/11, 12 ja 13 on 16.9.2019 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13361 jaettu tonteiksi 23126/11, 13, 14 ja 15. Nyt pitkäaikaisesti vuokrattava tontti 23126/14 on rekisteröity kiinteistörekisteriin 29.1.2020. Tontin pinta-ala on 1 288 m² ja rakennusoikeus 2 850 k-m². Tontin osoite on Kaanaankatu 1b.

Asemakaavassa korttelin 23126 tonttien 11, 13, 14 ja 15 alueella on maanalainen tila (ma), jolle saa rakentaa autopaikkoja.

Osittain tontin 23126/14 alueelle on merkitty asemakaavassa alueen osa, johon saa rakentaa enintään 150 m²:n suuruisen talousrakennuksen ("tj").

Muutettava maanvuokrasopimus

Asemakaavan muutoksen nro 12303 ja tonttijaon 13361 myötä TYK-tontti 23126/5 on lakannut ja tilalle on kaavoitettu AK-tontit 23126/11, 13, 14 ja 15. Tontit-yksikön päällikkö muutti 12.6.2020 (38 §) tekemällään päätöksellä tontin 23126/5 maanvuokrasopimusta nro 13594 siten, että vuokra-alueeksi merkittiin tontteja 23126/13, 14 ja 15 vastaava alue entisen tontin 23126/5 sijaan ja tonttia 23126/11 vastaava alue erotettiin pois vuokra-alueesta. Samalla vuokralaisiksi merkittiin Asunto Oy Helsingin Kaj, Asunto Oy Helsingin Rut ja Asunto Oy Helsingin Gunnel. Vuokraa pienennettiin samassa suhteessa kun vuokra-alue pienenettiin.

Jotta AK-tontti 23126/14 voidaan vuokrata pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Kaj:lle, tulee maanvuokrasopimusta nro 13594 jälleen muuttaa. Po. sopimusta muutetaan siten, että vuokra-alueeksi merkitään tontteja 23126/13 ja 15 vastaava alue. Näin AK-tonttiin 23126/14 ei enää kohdistu vuokrausta ja se voidaan vuokrata pitkäaikaisesti. Lisäksi sopimusta muutetaan vuokralaisten osalta, siten että vuokralaisiksi jäävät Asunto Oy Helsingin Rut (osuus 4 950/9 450) ja Asunto Oy Helsingin Gunnel (osuus 4 500/9 450).

Sopimusmuutoksen myötä vuokra-alue pienenee. Uusi vuokra-alue on noin 59,75 % alkuperäisestä vuokra-alueesta (tontti 23126/5). Pinta-alassa ei ole huomioitu kaavamuutoksen myötä tontteihin 23125/13 ja 15 lisättyjä entisen LPA-tontin alueita (335 m²) vaan pinta-alassa on huomioitu pelkästään aikaisemman tontin 23126/5 pinta-ala (6 171 m²) ja siitä tontit-yksikön 20.6.2020 (38 §) päätöksellä erotettu AK-tontin 23126/11 alue (1 196 m²) ja nyt tehtävällä päätöksellä

erotettava AK-tontin 23126/14 alue (1 288 m²). Tämän perusteella vuokraa peritään sopimusmuutoksesta lukien 59,75 % alkuperäisestä vuokrasta.

Lyhytaikainen vuokraus

Tontista 23126/14 ei tehdä erikseen lyhytaikaista vuokrausta. Vuokralainen on voinut hakea rakennuslupaa tontille 23126/14, koska sillä on voimassa olevan vuokrasopimuksen (maanvuokrasopimus nro 13594) ja kaupunginhallituksen 16.11.2015 (1108 §) varauspäätöksen perusteella hallinta tonttiin 23126/14.

Piirustusten tutkiminen

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 30.6.2020 hyväksyä tontin 23126/14 rakennuslupapiirustukset, joiden mukaan tontille rakennetaan kahdeksankerroksinen asuintalo, jonka asuinkerrosala on 2 855 k-m² (kaava 2 850 k-m²).

Lisäksi tontit-yksikön päällikkö päätti 19.2.2020 hyväksyä rakennuslupapiirustukset koskien tonttien 23126/11-13 pihakannen alle rakennettavaa pysäköintihallia.

Suunnitelmat

Tontille rakennetaan 8-kerroksinen asuinkerrostalo, Asunto Oy Helsingin Kaj, jossa on yhteensä 47 vapaarahoitteista omistusasuntoa.

Pääsuunnittelija on Pet Michael Arkkitehtitoimisto Pet Michael Oy:stä. Rakennus kuuluu neljän kerrostalon muodostamaan kokonaisuuteen ja toteutetaan niistä toisena. Lisäksi tontille rakennetaan erillisellä rakennusluvalla pihakannen alaisen pysäköintihallin osa. Pysäköintihalli ja pihakansi ovat yhteiskäytössä korttelin muiden kerrostalotonttien 23123/11, 13 ja 15 kanssa.

Hankkeen rakennuttajana on YIT Suomi Oy (ent. YIT Rakennus Oy). Tontilla 23126/14 on tarkoitus aloittaa rakentaminen arviolta 1.3.2021.

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelut on 25.8.2020 (§ 528) myöntänyt tontille 23126/14 rakennusluvan, jonka mukaan tontille toteutetaan asuinrakennusoikeutta 2 855 k-m². Tonttia 23126/14 varten tulee rakentaa yhteensä 19 autopaikkaa, joista yksi on liikuntaesteisten autopaikka. Autopaikat sijoitetaan korttelin 23126 yhteiseen (tonttien 23126/11, 13, 14 ja 15) pihakannen alaiseen pysäköintihalliin.

Rakennuslupa

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelut on 25.8.2020 (§ 528) myöntänyt rakennusluvan Asunto Oy Helsingin Kaj:lle koskien tontille 23126/14 rakennettavaa asuinkerrostaloa.

Lupatunnus: 23-2239-20-A LP-091-2020-02751.

Energiatehokkuus

Toimitetun energiatodistuksen mukaan tontille toteutettava rakennus täyttää varausehtojen mukaisen energiatehokkuusvaatimuksen.

20.5.2020 päivätyn energiatodistuksen mukaan tontille toteutettavan rakennuksen E-luku on 80 kWh/(m²vuosi) (B2018).

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Varauspäätöksen ehtojen mukaan omistusasuntotuotannossa tontin asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 as-m². Hakemuksen yhteydessä on toimitettu pääsuunnittelijan (Arkkitehtitoimisto Pet Michael Oy) 19.10.2020 päiväämä selvitys rakennusoikeuden käytöstä. Selvityksen mukaan tontille 23126/14 toteutetaan yhteensä 47 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 51,1 m². Perheasuntoja tästä on 24 kpl (noin 64 % tontin asuinhuoneistoalasta) ja niiden keskipinta-ala on 63,9 m².

Tämän tontin osalta varauspäätöksen perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus eivät sellaisenaan täyty. Varauksensaajan kanssa on kuitenkin aikaisemmin sovittu, että perheasuntovaatimuksen täyttymistä voidaan tarkastella tonttikohtaisen täyttymisen osalta korttelin 23126 tonttien 11, 13, 14 ja 15 osalta yhteisesti.

Pelkästään tonttien 23126/11 ja 14 osalta tarkasteltuna perheasuntovaatimus ja keskipinta-alavaatimus täyttyvät (perheasuntoja 50,2 %, keskipinta-ala 80,5 m²). Tonttien rakennuttajaa (YIT Suomi Oy) on pyydetty toimittamaan erikseen selvitys siitä, että varauspäätöksessä edellytetty perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset tulevat täyttymään, jos asiaa tarkastellaan korttelin 23126/11, 13, 14 ja 15 osalta yhteisesti. Sähköpostitse 9.12.2020 toimitetun allekirjoitetun selvityksen mukaan myös tonteille 23126/13 ja 15 on tulossa omistusasuntoja. Tontille 15 on vaikean avautumisen vuoksi vaikea toteuttaa perhe-asuntoja, mutta varauspäätöksen mukainen perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus (50% / 80kpa) tulee täyttymään, kun po. vaatimuksen täyttymistä tarkastellaan korttelin 23126 tonttien 11, 13, 14 ja 15 kesken.

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Maaperätiedot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on pilaantunut. Alueelle on laadittu pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelma, jonka perusteella Helsingin kaupungin ympäristöpalvelut on antanut 28.5.2020 lausunnon pilaantuneen

maaperän kunnostamiseksi (ID-20-00461). Vuokra-alueen maaperä puhdistetaan rakentamisen yhteydessä ympäristöpalveluiden lausunnon mukaisesti.

Vuokranantaja vastaa ennen 1.6.1986 tapahtuneesta pilaantumisesta sekä posliinin poistosta uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa. Vuokralainen vastaa 1.6.1986 jälkeen tapahtuneesta pilaantumisesta sekä mahdollisesta laajemmasta posliinin poistosta kuin se on uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa tarpeen. Vuokralaisen tulee ottaa huomioon maaperässä esiintyvät sulfaattipitoisuudet ja huomiotava niiden vaikutus kustannuksellaan rakentamisessa.

Maaperää koskeva ehto päätöksen liitteessä 2.

Purettava rakennus

Vuokra-alueella on sijainnut purettava rakennus, jonka vuokralainen on purkanut kustannuksellaan. Purkutyö on suoritettu loppuun kesäkuussa 2020.

Lisäksi em. rakennuksen purun lisäksi vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa edellyttäen, että asiasta on sovittu ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muutoin vuokralainen vastaa kaikista mainituista kustannuksista.

Vuokranantaja ei vastaa viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteidensä tai muiden vastaavien poistamisesta.

Taide- ja pihasuunnitelma

Varausehtojen liitteen ”Toukolan Arabianrannan asuntotonttien varausehdot (Hämeentie 153)” mukaan ”Varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että tontin alueella, tontille rakennettavissa rakennuksissa tai tonttia palvelevan yhteispihan alueella käytetään vähintään 1 % ja enintään 2 % kohteen hankintavasta taiteellisen yhteistyön toteuttamiseen kaupungin hyväksymin ehdoin. Mikäli taiteellinen yhteistyö kohdistuu yhteispihaan, tulee sen osuus olla vähintään puolet koko panostuksen arvosta.”

Lisäksi varausehtojen po. liitteessä todetaan pihasuunnitelman osalta seuraavasti: ”Varauksensaajan on laadittava yhteistoiminnassa kaupungin nimeämän yhteistyöryhmän kanssa varattavalle alueelle rakennettavia rakennuksia sekä piha- ja istutusjärjestelyjä koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien on perustuttava kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiin lähiympäristön suunnitteluohjeisiin.”

Vuokrasopimukseen otetaan ehto vuokra-alueelle toteutettavasta taiteesta sekä pihasuunnittelusta. Ehdot koskien taidetta ja pihasuunnitelmaa ovat päätöksen liitteessä 2.

Autopaikat

Asemakaavan muutoksen nro 12303 mukaan korttelin 23126 pysäköinti järjestetään rakennusten sisäpihalle kannen alle. Tontin 23126/14 rakennusluvassa (kohdassa ”Poikkeamiset perusteluineen 1. Asemakaavan autopaikkavaatimus”) todetaan mm. seuraavasti:

-Noudatetaan asemakaavan vaatimuksen sijaan Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2015 hyväksymää autopaikkannormia.

-Autopaikkoja rakennetaan niin monta kuin asemakaavaan merkitylle alueelle suinkin mahtuu. Käytetty autopaikkannormi on suunnittelun alkuvaiheessa kaavoittajan kanssa käydyissä neuvotteluissa sovitun mukainen. Korttelin aiemmassa asuinrakennusluvassa on jo vastaava ap-laskutapa.

Asunto Oy Helsingin Kaj’n osuus on yhteiskäyttöautovähennyksen (10 %) jälkeen 19 autopaikkaa, joista 1 on liikuntaesteisten autopaikka. Kaikki autopaikat sijaitsevat korttelin tonttien 23126/11, 13, 14 ja 15 yhteisessä pysäköintihallissa.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että edellä mainitut autopaikat säilyvät mainitun vuokra-alueen asukkaiden käytössä.

Kannenalaiseen pysäköintilaitokseen sijoitetaan korttelin 23126 tonttien 11, 13, 14 ja 15 velvoiteautopaikat. Tonttien vuokralaiset ovat velvolliset keskenään sopimaan po. pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen käytöstä, huollosta, kunnossapidosta, uudistamisesta, peruskorjauksesta ja muusta vastaavasta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Kaupunki ei vastaa edellä mainitusta sopimuksesta tai mistään autopaikkojen järjestämisestä, suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta tai vastaavista aiheutuvista kustannuksista.

Tarkemmin ehdosta päätöksen liitteessä 2.

Johdot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia ja käytöstä poistettuja kunnallisteknisiä johtoja ja viemäreitä. Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin kustannuksellaan selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupunkimittauspalvelulta.

Johtoja koskeva ehto on päätöksen liitteessä 2.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan vuokra-alueen osalta rasitteenluonteisista asioista tai rasitteista lähialueen tonttien vuokralaisten tai omistajien kanssa sekä yleisten katu- ja puistoalueiden osalta kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö ja valvonta - yksikön kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa mainituista sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista, eikä kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitun sopimuksen/sopimukset maanomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimukseen ja tarvittaessa muihin luovutusasiakirjoihin.

Tarkemmin rasitteita, yhteisjärjestelyjä ja rasitteenluonteisia asioita koskevista ehdoista päätöksen liitteessä 2.

Nykyiset yhteisjärjestelyt ja rasitteenluonteiset sopimukset

- Kiinteistörekisteriin on kirjattu yhteisjärjestely, jonka osapuolina ovat kiinteistöt 91-23-126-6, 91-23-126-7, 91-23-126-8, 91-23-126-9, 91-23-126-10, 91-23-126-11, 91-23-126-13, 91-23-126-14 ja 91-23-126-15.
- Kiinteistöjen 91-23-126-11, 91-23-126-13, 91-23-126-14 ja 91-23-126-15 välillä on 25.5.2020 allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus koskien mm. kulkuoikeuksia, autopaikkojen sijoittamista, ko. tonttien yhteispihaa sekä useita rakennusrasitteita. Po. sopimus on hyväksytty tontit-yksikön päällikön päätöksellä 12.6.2020 (38 §) ja samalla on todettu, että se tullaan liittämään myöhemmin pitkäaikaisesti vuokrattavien AK-tonttien 23126/13, 14 ja 15 maanvuokrasopimukseen.
- Kiinteistöjen 91-23-126-11, 91-23-126-13, 91-23-126-14, 91-23-126-15 ja 91-23-124-49 välillä on 19.5.2020 allekirjoitettu kulkuoikeuksia ja sammutusreittiä koskeva rasitteenluonteinen sopimus. Vuokralainen on velvollinen osaltaan noudattamaan po. rasitteenluonteista sopimusta. Sopimus on hyväksytty asuntontit-tiimin päällikön päätöksellä 3.6.2020 (175 §).

Po. asioista otetaan ehdot maanvuokrasopimukseen.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 9.10.2019 (299 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan asuinkerrostalotontin (AK) 23126/14 myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2085 saakka seuraavin ehdoin:

-sään telemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana (asuin)kerrosneliömetrihinä 46 euroa ja kahvila-, ravintola- ja liiketilojen osalta 21 euroa.

-asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

Maanvuokra

Tontista perittävä vuokra vastaa markkinavuokraa, joka edellä mainituilla perusteilla määräytyy seuraavasti:

| k-m ² | e/k-m ² | e/k-m ² (ind.1979) | perusvuosivuokra e (ind. 100) | Alkuvuosi- vuokra e (ind.1979) |
|------------------|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| 2 855 | 46 | 910,34 | 5 253,20 | 103 960,83 |

$(2\ 855\ \text{k-m}^2 \times 46\ \text{e/k-m}^2 \times 4\ \%) \times 19,79$

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12.) on 103 960,83 euroa, joten vuokra-ajalta 16.1.-31.12.2021 perittävä vuokra on 99 629,13 euroa $(103\ 960,83 / 12 \times 11,5)$.

Vakiintuneen käytännön mukaan maanvuokraa peritään vähintään asemakaavaan (tai tonttijakokarttaan) merkityn rakennusoikeuden mukaan, ja jos se ylittää, niin toteutetun rakennusoikeuden mukaan.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.1.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2085 saakka.

Rekisteröinti

Helsinki

Asunto Oy Helsingin Kaj (Y-tunnus 3089619-4) on merkitty kaupparekisteriin 27.9.2019.

Lisäehdot

Edellä mainituista asioista on otettu lisäehtoja maanvuokrasopimukseen. Muut ehdot ovat varauspäätöksestä ja asemakaavasta ilmeneviä, rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioluonteisia.