



08.08.2023

45 §**Liiketontin vuokraaminen uudelleen (Mellunkylä, Tontti 47006/1)**

HEL 2023-006653 T 10 01 01 02

Porttikuja 7

Päätös

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti:

- Vuokrata Helsingin kaupungin 47. kaupunginosassa (Mellunkylä) korttelissa 47006/1 sijaitsevan liiketontin (1 233 m², 350 k-m², Porttikuja 7) ***** Oy:lle (Y-tunnus *****) liikekäyttöön ajalle 1.9.2023-31.8.2053 liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

- Merkitä tontin nykyinen maanvuokrasopimus nro 8042 (vuokraustunnus L1147-2) päättymään 31.8.2023.

- Valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(L1147-44)

Päätöksen perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Vuokralainen pyytää päätösesityksen mukaisen liiketontin vuokraamista uudelleen liiketarkoitukseen, koska vuokra-aikaa on jäljellä enää 1,5 vuotta.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.6.1964-31.12.2025.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 5370 (1963), jossa se on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Sen pinta-ala on 1 233 m² ja rakennusoikeus 350 k-m².

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A2).

Tontilla sijaitsee yksikerroksinen ja 353 k-m²:n suuruinen liikerakennus, jossa on tanssikoulu ja ravintola.



08.08.2023

Tontin uudelleenvuokraus

Vuokralaiselle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.8.2053 saakka liiketarkoitukseen.

Uusia vuokrausperiaatteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Tontin vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on kuitenkin perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liiketarkoitukseen ja yleiskaavassa osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi, jonka keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Lisäksi yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Tontin uusi vuosivuokra

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuoden 2023 vuosivuokra on 2 934,65 euroa, joka vastaa virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" vuoden 2022 pistelukujen keskiarvoa 2161.

Tontin uudeksi, virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua vastaavaksi perusvuosivuokraksi esitetään 231,39 euroa, joka vastaa nykyrahassa noin 5 321,97 euroa (2023:6 pisteluvulla 2300).

Uusi vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sovittu.

Tontin vuosivuokra nousee nyt tonttia uudelleen vuokrattaessa, mutta uutta vuokraa aletaan periä kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 päätämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vasta alkuperäisen vuokra-ajan päättymisestä lukien. Tontin uudesta vuosivuokras- ta peritään näin ollen 55,15 prosenttia nykyisen maanvuokrasopimuksen alkuperäiseen päättymiseen eli 31.12.2025 saakka.

Uusi vuosivuokra perustuu maanvuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 13,11 euroa/k-m², joka vastaa virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100. Edellä mainittu yksikköhinta vastaa nykyrahassa (2023:6 pisteluvulla 2300) 301 euroa.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Retta Services Oy 17.5.2023).



08.08.2023

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittävään toteutettuun 353 k-m²:n rakennusoikeuteen sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden (5) prosentin tuottoon.

Tontinluovutuslinjausten noudattaminen ja maanvuokrasopimuksen ehdot

Esitettävä tontin uudelleenvuokraus ja sitä koskeva maanvuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten ja kaupunkiympäristön toimialan tavanomaisin toimitilatonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.4.2023 § 195 siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaisen toimivaltansa toimitilatontit- ja kiinteistökehitys -tiimin päällikölle antaa uudelleen vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m².

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 09 310 27335
taina.niemelainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Maanvuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 1

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 45 §.

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 oikaisuvaatimustajan 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



08.08.2023

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

6 (6)

08.08.2023

Ilkka Aaltonen
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 08.08.2023.