

Liite 3 Muistio

Yhteispihatontin pitkäaikainen vuokraaminen Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle (Sörnäinen, Kalasatama, Sompasaari, tontti 10633/5)

Kaljaasi Auroran kuja 5

Hakemus	<p>Kalasataman Palvelu 2 Oy pyytää yhteispihatontin (AH) 10633/5 pitkäaikaista vuokraamista yhteispihaa varten 01.04.2020 alkaen.</p> <p>Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.</p>
Varauspäätös	<p>Kiinteistölautakunta päätti 17.12.2015 (646 §) Sompasaaren asuinkorttelia 10633 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita tonttien (AK) 10633/1, 2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Rakennusliike Lapti Oy:n (Y-tunnus 0788291-5) päätöksessä mainituin ehdoin.</p>
Asemakaava	<p>Kaupunginvaltuuston 27.8.2014 hyväksymän ja 10.10.2014 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan tontti 10633/5 on asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH). Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.</p> <p>Tontille saa rakentaa autopaikkoja ja huoltotiloja viereisten korttelialueiden käyttöön pihakannen alle. Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja. Lisäksi yhteispihatonteille saa rakentaa kunnallisteknisiä johtoja.</p> <p>Tontille 10633/5 ei ole merkitty rakennusoikeutta.</p>
Tonttitiedot	<p>Tontin 10633/5 pinta-ala on 1 546 m² ja osoite Kaljaasi Auroran kuja 5. Tontti on merkitty 25.10.2016 kiinteistörekisteriin.</p>

Pysäköintilaitoksen pitkäaikainen vuokrasopimus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 26.1.2018 (18 §) tarkistaa Rakennusliike Lapti Oy:lle (Y-tunnus 0788291-5) (8/61), Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Tyynille (Y-tunnus 2799782-4) (36/61) ja Asunto Oy Helsingin Flöitti Dianan kuja 4:lle (Y-tunnus 2799780-8) (17/61) perustettavan pysäköintiyhtiön lukuun autopaikoitusta varten ajaksi 16.11.2017 – 31.12.2080 vuokratun (asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätös 20.11.2017, 69 §) tontin 10633/5 (kiinteistötunnus 91-10-633-5, pinta-ala 1 546 m², os. Kaljaasi Auroran kuja 5) alapuolisen noin 1 546 m²:n suuruisen määrälän vuokrasopimusta jäljempänä mainituin ja muutoin päätöksestä ilmenevin ehdoin:

1)

Maanalainen määrälä vuokrataan yhteisesti määräosin Asunto Oy Helsingin Flöitti Dianan kuja 4:lle (Y-tunnus 2799780-8) (tontti 10633/1)

(17/61), Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Tyynille (Y-tunnus 2799782-4) (tontti 10633/2) (20/61), Rakennusliike Lapti Oy:lle (Y-tunnus 0788291-5) (tontti 10633/3) (8/61) ja Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Tyynille (Y-tunnus 2799782-4) (tontti 10633/4) (16/61).

2)

Vuokralaiset vastaavat omasta ja toistensa puolesta (yhteisvastuullisuus) tämän vuokrasopimuksen ehtojen ja velvoitteiden täyttämistä koko vuokra-alueen osalta vuokranantajalle.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä vuokrasopimuksessa ilmaisulla vuokralainen tarkoitetaan kaikkia vuokralaisia yhdessä, ellei jonkin kohdan osalta ole toisin nimenomaisesti mainittu.

3)

Muutoin noudatetaan asuntotonttitiimin tiimpäällikön päätöksen 20.11.2017 (69 §) mukaisia ehtoja sekä vuokrasopimuksen ehtoja ja liitteitä.

(A4110-28)

Maaperätiedot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut.

Tontin maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän kunnostuspäätöksen 25.3.2015 (38 §) mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon. Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita.

Kalatataman Palvelu 2 Oy ja yhteispihatontit

Kalatataman Palvelu 2 Oy (Y-tunnus 2831391-4) on alueellinen palveluyhtiö, joka vuokraa pitkäaikaisesti Helsingin kaupungilta sopimusalueidensa yhteispihatontit ja rakennuttaa ne valmiiksi. Palveluyhtiö luovuttaa tontit edelleen osakasyhteisöjen (asuntotonttien vuokralaisten ja omistajien) käyttöön kunkin sopimusalueen maantasoista autopaikoitusta, yhteispihatontteja, alueportaalia ja yhteiskerhotilaa koskevan merkintä- ja käyttösopimuksen mukaisesti.

Yhteispihatonttien alapuoliset yksityiset pysäköintilaitokset

Asuntotonttien tehtävänä on toteuttaa kustannuksellaan yhteispihatonttien alapuolelle niiden autopaikoitusta palvelevat kannenalaiset pysäköintilaitokset talonrakentamisen yhteydessä. Asuntotontit omistavat pysäköintilaitokset sekä vastaavat niiden kunnossa- ja puhtaanapidosta.

Kaupunki luovuttaa asuntotonttien luovutuksensaajille erillisillä pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla yhteispihatontteista maanalaiset alueet laitosten toteuttamista ja käyttöä varten. Pysäköintilaitosta koskevasta

vuokrasopimuksesta otetaan Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle luovutettavan yhteispihatontin vuokrasopimukseen rasitteenluonteinen ehto.

Vuokralaiset ovat velvolliset huolehtimaan, että pysäköintilaitokseen toteutettavat autopaikat säilyvät asuntotonttien asukkaiden käytössä.

Yhteisjärjestelysopimus

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan tonttien 10633/1, 2, 3, 4 ja 5 sekä tontin 10633/5 maanalaisen määräalan omistajien/vuokralaisten välillä 19.12.2018 voimaan tullutta yhteisjärjestelysopimusta.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2016 (181 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Sompasaaren asemakaavan muutokseen nro 12200 merkityt jäljempänä mainitut yhteispihatontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

Tonttien (AH) 10630/5, 10631/5, 10632/5, 10633/5, 10634/5, 10635/5, 10636/7 ja 10637/5 sekä tonttien (LPA) 10639/1 ja 10640/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukuna 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia yhteispihatonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan vuokrattavan AH-tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:

m ²	e/m ² (ind. 100)	e/m ² (ind. 1973)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1973)
1 546	1	19,73	77,30	1 525,13

$(1\ 546 \times 1 \times 5\ \%) \times 19,73$

Kuukausivuokra on noin 127,09 euroa (1 525,13 : 12).

Muut ehdot

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.