

Perustelumuistio/MIM

Asuntotontin (AR, 2 750 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen yhteisesti määräosin Asunto Oy Helsingin Vuosaarenpuistolle ja Asunto Oy Helsingin Punakivenpuistolle vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten (Vuosaari, tontti 54074/3)

Punakiventie 8, A1154-971, HEL 2020-009180

Hakemus Pallas Kodit Oy pyytää 20.6.2022 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Vuosaarenpuistolle (Y-tunnus 3233122-6) ja Asunto Oy Helsingin Punakivenpuistolle (Y-tunnus 3254389-4) tontin 54074/3 vapaarahoitteisia omistusasuntoja (ilman Hitas-ehtoja) varten 1.7.2022 alkaen.

Asunto Oy Helsingin Vuosaarenpuiston asuntojen kokonaismäärä 16 asuntoa.

Asunto Oy Helsingin Punakivenpuiston asuntojen kokonaismäärä 14 asuntoa.

Vuokraa on pyydetty laskuttamaan 4 kertaa vuodessa.

Myöhemmin sähköpostitse on pyydetty vuokrausta alkamaan 1.4.2023.

Myöhemmin on myös sähköpostitse sovittu, että vuokralaiset tulevat vuokralaisiksi yhteisesti määräosin yhtiöiden myytävien huoneistoneliöiden suhteessa, jolloin As Oy Helsingin Vuosaarenpuisto vuokraisi rakennusoikeudesta 53,5 % (pyörityssääntöjen mukaan pyöristettynä alaspäin 1471/2750 k-m²) ja As Oy Helsingin Punakivenpuisto 46,5 % (pyörityssääntöjen mukaan pyöristettynä ylöspäin 1279/2750 k-m²).

Varauspäätös Tonttipäällikkö päätti 29.3.2019 § 22 varata tontin 54074/3 Pallas Rakennus Etelä-Suomi Oy:lle (Y-tunnus 2720076-6) vapaarahoitteisia ja sääntelemättömiä omistusasuntoja varten 31.12.2020 saakka.

Lyhytaikainen vuokraus

Tontit-yksikön päällikkö on päätöksellään 2.10.2020 § 200 vuokrannut tontin 54074/3 Pallas Kodit Oy:lle (Y-tunnus 2974486-3) lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.10.2020 – 15.10.2021. Lyhytaikaista vuokrausta koskeneen hakemuksen mukaan Pallas Kodit Oy toimii kohteessa perustajarakennuttajana ja Pallas Rakennus Etelä-Suomi KVR-urakoitsijana.

Lyhytaikaisen vuokrauksen ehtojen mukaan vuokralaisen tulee ennen pitkäaikaista maanvuokrausta esittää uskottava selvitys rakennushankkeen toteutuksen järjestämisestä ja rahoituksen järjestämisestä nimeämällä RS-pankit. Vuokranantajalla on seuraamuksetta oikeus olla tekemättä pitkäaikaista maanvuokrasopimusta, mikäli vuokralaisen toimittama selvitys ei ole uskottava.

Pallas Kodit Oy on toimittanut ko. selvityksen 28.9.2022. Selvitys antoi aiheutta jatkoselvittelyyn. Lopulta päädyttiin siihen, että varauksensaajia päivitetään (ks. varauspäätöksen muutos ennen pitkäaikaista vuokrausta).

Asuntotontit-tiimin päällikkö on päätöksellään 27.10.2021 § 164 jatkanut lyhytaikaista vuokrausta ajalle 16.10.2021 – 15.10.2022.

(A1154-954)

Varauspäätöksen muutos ennen pitkäaikaista vuokrausta

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 16.11.2022 § 217 muuttaa varauksensaajiksi JRH Invest Oy:n ja Pallas Kodit Oy:n yhdessä, jotta hankkeen rahoituskuvio ja varaus- ja vuokrauspäätösten sekä vuokrasopimuksen mukainen ehto omistusasuntotuotannosta sopisivat yhteen. Näin JRH Invest Oy olisi varauksensaaja ja vaikka se merkitsisi rahoitusta vastaan asunto-osakkeita Pallas Kodit Oy:n perustamista asunto-osakeyhtiöistä rakentamisaikana, myytäisiin nämä asunto-osakkeet kuitenkin lopulta asuntokauppalain mukaan kuluttajille eivätkä ne jäisi institutionaalisen toimijan sijoitusasunnoiksi.

JRH Invest Oy:lle on myönnetty rahoitus taloyhtiölainalle As Oy Vuosaarenpuistoon 50 % velattomista hinnoista. Kohde toteutetaan RS-kohteena lainan myöntäneen pankin kanssa. RS-rahoitus varmistaa osaltaan toisen vuokralaiseksi tulevan hankkeen rakennusaikaisen rahoituksen.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 1.2.2017 hyväksymän ja 17.3.2017 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12279 mukaan tontti 54074/3 kuuluu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen (AR). Tontin rakennusoikeus on 2 750 k-m².

Tontin pinta-ala on 7 130 m² ja osoite on Punakiventie 8. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 13.3.2020.

Asemakaavassa tontille on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu likimääräinen alueen osa (-pp). Samalla alueella on asemakaavassa osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Johtokuja-alueelle ei saa istuttaa syvään juurtuvia puita.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä

Lainvoimaisen rakennusluvan (lupayksikän 1 viranhaltijan päätös 2.12.2021, § 697) toteutettava asuinkeuhosalan rakennusoikeus on 2 743 k-m².

Asuntotontit-tiimin päällikkö on 14.12.2021 hyväksynyt vuokra-alueita koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan vuokra-alueelle rakennetaan neljä

kaksikerroksista rivitaloa, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 2 743 k-m². asemakaavan mukainen kerrosala (2 750 k-m²) ei ylitä. Maanvuokraa peritään 2 750 kerroseliömetrin perusteella.

Toteuttamista koskevat vuokralaisen suunnitelmat

Vuokralaisten edustajan mukaan tontti on tarkoitus toteuttaa kahdessa vaiheessa: ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan Asunto Oy Helsingin Vuosaarenpuisto (talot A ja B, 16 asuntoa) ja toisessa vaiheessa Asunto Oy Helsingin Punakivenpuisto (talot C ja D, 14 asuntoa).

Vaiheistuksesta riippumatta vuokrasopimuksen mukaista rakentamisvelvollisuuden määräaika (vuokrasopimus kohta 6.4 §) tulee noudattaa.

Energiatohokkuus

Vuokralainen on toimittanut pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä vuokra-alueelle suunniteltuja rakennuksia koskevat energiatohokkuustodistukset.

Asunto Oy Helsingin Vuosaarenpuisto:

Energiatohokkuustodistuksen (päivätty 22.9.2021) mukaan rakennus A kuuluu energiatohokkuusluokkaan X₂₀₁₈ (E-luvun ollessa 76 kWh/m²/vuosi).

Energiatohokkuustodistuksen (päivätty 22.9.2021) mukaan rakennus B kuuluu energiatohokkuusluokkaan X₂₀₁₈ (E-luvun ollessa 76 kWh/m²/vuosi).

Asunto Oy Helsingin Punakivenpuisto:

Energiatohokkuustodistuksen (päivätty 22.9.2021) mukaan rakennus C kuuluu energiatohokkuusluokkaan A₂₀₁₈ (E-luvun ollessa 75 kWh/m²/vuosi).

Energiatohokkuustodistuksen (päivätty 22.9.2021) mukaan rakennus D kuuluu energiatohokkuusluokkaan X₂₀₁₈ (E-luvun ollessa 77 kWh/m²/vuosi).

Autopaikat

Hankkeen rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat (30 kpl) sijoitetaan vuokra-alueelle. Velvoiteautopaikkamääräys tontilla on yksi autopaikkaja kullekin asunnolle.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Aiempi käyttö

Vuokra-alueella sijaitsee vanhoja putkia ja johtoja sekä katurakenteita.

Rakentamiskelpoisuus

Punakiventietä rakennetaan (rakennusvaihe 1 valmis), toisessa vaiheessa tehdään pinta- ja viimeistelytyöt.

Vuokra-alueella näyttäisi kulkevan käytössä oleva telekaapeli. Vuokralaisen velvollisuutena on selvittää, että tontti on rakentamiskelpoinen ja sopia hyvissä ajoin johdon siirrosta johdon omistajan kanssa.

Ohjeet

Rakentamisessa tulee noudattaa rakentamistapaohjetta tärkeille pohjavesialueille.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraushetkellä ei ole tiedossa rasitteenluonteisia ehtoja.

Vuokrasopimukseen sisältyy yleinen rasite-ehto, jonka mukaan vuokralainen on osaltaan velvollinen sopimaan vuokra-alueen ja sitä ympäröivien kiinteistöjen (ml. kadut ja muut yleiset alueet) tai niille sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 19.5.2021 § 129 vahvistaa mm. tontille 54074/3 vuokrausperiaatteet, joiden mukaan kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontti 31.12.2080 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- vapaarahoiteisena omistusasuntotuotantona toteutettavan tontin 54074/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 41 euroa.
- tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta peritään samaa vuokraa kuin asuintiloilta.

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

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2190)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 2190)

2 750	41	897,90	4 510	98 769,00
-------	----	--------	-------	-----------

$(2\,750\text{ k-m}^2 \times 41\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 21,90$

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on 98 769,00 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.4.2023 – 31.12.2023 (9 kk) on 74 076,75 euroa ($98\,769 : 12 \times 9$).

Vakuuden määrä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 § 235, että asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytettävä vakuus on alkuvuosivuokran kominkertainen määrä pyöristäen ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon 1.7.2022 alkaen.

Vuokrasopimuksen 3.2 §:n mukainen vakuuden määrä on 297 000 euroa/hallinnanjakosopimuksella jaetun vuokraoikeuden määräosa (perustuu maaomaisuusyksikön päällikön päätökseen 5.12.2017 § 8).

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.4.2023 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Vuosaarenpuisto (Y-tunnus 3233122-6) on merkitty kaupparekisteriin 27.9.2021.

Asunto Oy Helsingin Punakivenpuisto (Y-tunnus 3254389-4) on merkitty kaupparekisteriin 17.1.2022.

Yhteisvastuullisuus ja vuokralaisten välinen hallinnanjakosopimus

Vuokralaiset tulevat tontin 54074/3 vuokralaisiksi yhteisesti määrösin. Määröosat määräytyvät rakennusoikeuksien suhteen siten, että As Oy Helsingin Vuosaarenpuiston määröosa on 1471/2750 ja As Oy Helsingin Punakivenpuiston määröosa on 1279/2750. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokrasopimuksessa ilmaisulla vuokralainen tarkoitetaan molempia vuokralaisia yhdessä, ellei vuokrasopimuksessa ole jonkin kohdan osalta toisin erikseen sovittu. Vuokralaiset vastaavat omasta ja toistensa puolesta (yhteisvastuullisuus) vuokrasopimuksen ehtojen ja velvoitteiden täyttämistä koko vuokra-alueen osalta vuokranantajalle, ellei vuokrasopimuksessa ole jonkin kohdan osalta toisin erikseen sovittu.

Mikäli vuokralaiset haluavat keskenään sopia keskinäisistä vastuistaan tarkemmin, heidän tulee tehdä vuokra-aluetta koskeva hallinnanjakosopimus, jota he ovat velvollisia noudattamaan. Selvyyden vuoksi todetaan, että hallinnanjakosopimus on vuokralaisten välinen sopimus ja että hallinnanjakosopimuksesta riippumatta vuokranantajan ja vuokralaisten välillä noudatetaan vuokrasopimuksen yhteisvastuullisuutta koskevia ehtoja.

Helsingin kaupunki ei vastaa mistään hallinnanjakosopimuksen tarkoittamien oikeuksien toteuttamisesta, eikä sopimuksesta aiheutuvista tai sen tarkoittamista velvoitteista, haitoista, vahingoista eikä kustannuksista.

Lisäehdot

Muutoin ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä, rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioluonteisia.