



03.09.2024

Asia/8

8

Koulutontin vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 80:lle ja esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden hyväksyminen (Vallila, tontti 22542/8)

HEL 2024-011074 T 10 01 01 02

Vallilantie 1

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

A

- merkitä tonttiin kohdistuva nykyinen sisäinen vuokraus (vuokraustunnus Y9122-5) päättyväksi, kun tontin nyt päätettävä vuokrasopimus astuu voimaan,
- valtuuttaa tontit -yksikön yksikönpäällikön päättämään vuokrauksen alkamisajankohdasta vuokra-ajan ollessa 30 vuotta,
- oikeuttaa sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sopimukset ja valvonta –tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

B

- esittää kaupunginhallitukselle tontin 22542/8 vuokrausperiaatteiksi seuraavaa:

1

Vuokra-aika on enintään 50 vuotta.

2

Muutoin noudatetaan kaupunkiympäristölautakunnan päättämää hinnoittelua ja vuokrausehtoja.

(L2122-8)

Tiivistelmä



Helsingin kaupunki on vuokrannut usealle yksityiselle koululle tontin asemakaavan mukaisesti koulutoimintaa varten. Rakennukset ovat koulujen yksityistä omaisuutta ja joiden hallintaa varten on usein perustettu oma kiinteistöosakeyhtiö.

Yksityisten koulujen vuokrausperiaatteiden mukaan tontti vuokrataan koulujen toimintaa varten siten, että vuokra määräytyy toteutuneen rakennusoikeuden ja ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan laatiman arviokirjan mukaan sekä käyttämällä muutoin soveltuvin ehdoin liike- ja toimistotonttien vuokrasopimuslomakkeita. Lisäksi vuokra-aika on enintään 50 vuotta.

Vuokrattavaksi esitetty tontti rakennuksineen on Helsingin kaupungin omaisuutta ja on ollut rakennetun omaisuuden ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden hallinnassa. Tontilla sijaitseva kaupungin omistama koulurakennus myydään eri päätöksellä Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 80:lle, joten tontti tulee vuokrata rakennuksen omistajalle.

Esittelijän perustelut

Tonttia koskevat tiedot

Päätösesityksen mukainen tontti nro 22542/8 esitetään vuokrattavaksi 30 vuodeksi Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 80:lle opetustoimintaa varten tontit -yksikön yksikköpäällikön päättämästä ajankohdasta lukien.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 8724 (1985), jossa se on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YO). Tontin pinta-ala on 5 684 m² ja rakennusoikeus 3 200 k-m².

Tontilla sijaitsee 3 270 k-m²:n suuruinen koulurakennus.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu kantakaupunki alueeksi.

Tontin vuokraus ja vuokrausperiaatteet

Päätösesityksen mukainen tontti esitetään vuokrattavaksi 30 vuodeksi opetustoimintaa varten Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 80:lle.

Lisäksi tontille esitetään vuokrausperiaatteeksi, että tontti voidaan vuokrata enintään 50 vuodeksi. Vuokralainen ja rakennetun omaisuuden ja yleiset alueet palvelukokonaisuus ovat sopineet koulurakennuksen vuokraamisesta 40 vuodeksi rakennetun omaisuuden ja yleiset alueet palvelukokonaisuudelle.

Vuokrauksessa noudatetaan yleisesti käytettyjä yksityisiä kouluja koskevia vuokrausehtoja. Näiden mukaisesti vuokra-aika on enintään 50



vuotta ja vuokra määritellään toteutuneen rakennusoikeuden sekä ulkopuolisen kiinteistöarvoitsijan yleisten rakennusten tonteille arvioiman markkina-arvon perusteella.

Koulurakennus on Helsingin kaupungin omaisuutta. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 4.4.2023 hyväksyä myyntisuunnitelman, jonka mukaisesti rakennus on tullut myyntiin. Tontti, jolla koulu sijaitsee, ei kuulunut tarjouskilpailuun. Kilpailun yhtenä edellytyksenä oli, että kilpailun voittajan kanssa tehdään maanvuokrasopimus koulutontista.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti 25.1.2024 (6 §) esittää kaupunginhallitukselle mm., että Helsingin kaupungin rakennetun omaisuuden ja yleiset alueet palvelukokonaisuus myy koulurakennuksen Hemsö Oy:lle ja että Hemsö Oy vuokraa koulutilat rakennetun omaisuuden ja yleiset alueet palvelukokonaisuudelle 20 vuodeksi. Myöhemmin Hemsö Oy on perustanut Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 80 -nimisen kiinteistöosakeyhtiön hallinnoimaan koulurakennusta ja jolle nyt esitetään tontin vuokraamista.

Vuokra ja vuokrausehdot

Tontin perusvuosivuokraksi esitetään 2 861,25 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa nykyarvoa noin 65 808,75 euroa vuodessa (ind. 2300).

Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdossa on sanottu.

Vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan opetustarkoitukseen osoitettujen yleisten rakennusten tonttien rakennusoikeuteen 17,50 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa nykyarvoa 403 euroa/k-m² (ind. 2300) sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (CBRE/ Arviokirja 24.4.2023).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu yksityisten koulujen vuokrauksissa käytettyyn toteutuneeseen rakennusoikeuteen, mikä tällä tontilla on 3 270 k-m².

Valtiontukiarviointi

Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 80:n kanssa tehtävän vuokrasopimuksen valmistelun yhteydessä on arvioitu ja varmistettu ulkopuolisen arvoitsijan arviokirjalla vuokratason markkinaperusteisuus. Vuokra on



markkinaehtoinen, joten Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 80 ei saa SEUT 107(1) artiklan mukaista valtioneutua.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) artiklan mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Julkisyhteisöjen toteuttamat taloudelliset transaktiot eivät anna taloudellista etua, eivätkä näin ollen ole valtioneutua, jos niissä noudatetaan tavanomaisia markkinaehtoja (Komission tiedonanto valtioneutun käsitteestä 2016/C 262/01 kohdat 74 ja 97).

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Kaupunginvaltuusto päätti 20.1.2016 (14 §) vuokrata yksityisille kouluille niillä pitkään vuokralla olleet tontit 50 vuodeksi vuokrausperusteinaan mm. toteutunut rakennusoikeus. Tämä vuokraus noudattaa soveltuvin osin vastaavia periaatteita.

Muutoin esitettävä tontin vuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Vuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristön toimialan tavanomaisin liike- ja toimistoaluetta koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

Toimivalta

Kaupunginvaltuuston hyväksymän hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet



03.09.2024

Asia/8

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Kartta
- 3 Liite_Asemapiirustus_tukimuurin sijainti

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kymp

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3