

Muistio/JJH**Autopaikkatontin (LPA) pitkäaikainen vuokraaminen yhteisesti määräosin (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, tontti 49273/7)**

Turumankatu 3, A4149-65, HEL 2021-010043

Hakemus

Asunto Oy Helsingin Odysseus (y-tunnus 3164253-2), NAL Asunnot Oy:lle (y-tunnus 0950402-9) ja Helsingin kaupungin asunnot Oy (y-tunnus 2379058-6) pyytävät omilla hakemuksillaan, että kaupunki vuokraisi Kruunuvuorenrannan autopaikkatontin (LPA) 49273/7 autopaikoitusta varten yhteisesti määräosin Asunto Oy Helsingin Odysseukselle (y-tunnus 3164253-2, tontti 49274/4) (1/15) ja NAL Asunnot Oy:lle (y-tunnus 0950402-9, tontti 49274/5) (13/15) ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (y-tunnus 2379058-6, tontti 49273/14) (1/15).

Todetaan, että Asunto Oy Helsingin Odysseuksen hakemuksessa mainitaan suhdeluvuksi 2/15. Kaksi autopaikkaa ovat yhteiskäytössä vuorotteluperiaatteella Helsingin kaupungin asunnot Oy:n liiketiloja palvelevien kahden autopaikan kanssa. Näin ollen suhdeluvut Asunto Oy Helsingin Odysseuksen osalta on 1/15 ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n osalta 1/15.

Myöhemmin on sovittu, että autopaikkatontti vuokrataan pitkäaikaisesti 1.10.2022 alkaen.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 voimaan asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49273/7 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA).

Tontin alueelle sijoittuu asemakaavassa mm.:

- yleiselle jalankululle varattu alueen osa sekä
- ajoyhteys, jonka sijainti on likimääräinen (~ajo~).

Tontin pinta-ala on 395 m² ja osoite on Turumankatu. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 14.7.2021.

Vuokra-alue ja sille sijoitettavat autopaikat

Asemakaavan nro 12010 mukaan autopaikkatontille (LPA) 49273/7 on tarkoitus sijoittaa tontin (AK) 49274/5 autopaikkoja.

Rakennuttajakokouksissa ja alueryhmissä on kuitenkin sovittu, että pysäköintitontille (LPA) 49273/7 sijoitetaan 13 tontin (AK) 49274/5 autopaikkaa

(joista yksi on le-autopaikka) ja kaksi (2) tontin (AK) 49274/4 vierasautopaikkaa. Edelleen tontille (LPA) 49273/7 sijoitetaan tontin (AK) 49273/14 kaksi (2) liiketiloja palvelevaa lyhytaikaiseen käyttöön tarkoitettua asiakasautopaikkaa vuorotteluperiaatteella tontin (AK) 49274/4 vierasautopaikkojen kanssa. Yhteensä tontille (LPA) 49273/7 sijoitetaan siten 15 autopaikkaa.

Yhteiskäytössä olevat autopaikat vuokra-alueella

Edellä mainitusti tontin (AK) 49273/14 liiketiloja palvelevat lyhytaikaiseen pysäköintiin tarkoitettut autopaikat (2 kpl) sijoitetaan autopaikkatontille (LPA) 49273/7. Liiketiloja palvelevat autopaikat oli aikaisemman suunnitelman mukaan tarkoitus järjestää yhteiskäytössä vuorotteluperiaatteella tontin (AK) 49274/5 kahden autopaikan kanssa. Yhteiskäytössä olevista autopaikoista on laadittu tontin (AK) 49273/14 ja tontin (AK) 49274/5 välillä 20.2.2019 allekirjoitettu sopimus. Sopimus on mainittu tontin (AK) 49273/14 pitkäaikaisessa maanvuokrasopimuksessa ja tontin 49273/4 vuokralainen on velvollinen sopimusta osaltaan noudattamaan. Suunnitelma autopaikkojen sijoittamisesta autopaikkatontille (LPA) 49273/7 on edellä todetusti muuttunut. Näin ollen tontin (AK) 49274/5 pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen otettiin yhteiskäytössä olevia autopaikkoja koskevasta sopimuksesta seuraava maininta:

Pysäköintitonttia (LPA) 49273/7 koskee 20.2.2019 allekirjoitettu NAL Asunnot Oy:n ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n välinen sopimus autopaikkojen käytöstä. Sopimuksessa sovitaan asuntotontin 49273/14 liiketilojen vuorottaispysäköinnistä pysäköintitontille (LPA) 49273/7 sijoitettavien tontin 49274/5 autopaikkojen kanssa. Mainittu sopimus on liitetty asuntotontin 49273/14 pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen sopimukseen sisällytetyllä rasitteenluonteisella ehdolla. Selvyyden vuoksi todetaan, että tosiasiallinen tilanne koskien kortteleiden 49273/274 asuntotonttien maanpäällisten autopaikkojen sijoittamisesta pysäköintitonteille (LPA) 49273/3 ja 7 on muuttunut. Mainittua sopimusta ei siten liitetä osaksi tontin 49274/5 maanvuokrasopimusta. Asia huomioidaan kortteleita 49273 ja 49274 koskevissa yhteisjärjestelysopimuksissa sekä pysäköintitontin (LPA) 49273/7 myöhemmin tehtävässä pitkäaikaisessa maanvuokrasopimuksessa.

Todetaan, että autopaikkatontin (LPA) 49273/7 maanvuokrasopimukseen otetaan vastaavanlainen maininta sopimuksesta sekä muuttuneesta tilanteesta. Vuokralainen on velvollinen tarvittaessa päivittämään sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta sekä toimittamaan päivitetyn sopimuksen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle. Sopimus voidaan tarvittaessa liittää maanvuokrasopimukseen.

Selvytyden vuoksi todetaan vielä, että korttelia 49273 koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa mainitaan, että tonttia 14 (AK-tontti 49273/14) palvelevia asemakaavan edellyttämiä velvoitepaikkoja osoitetaan tällä sopimuksella (yhteisjärjestelysopimus) LPA-tontilta 7 (LPA-tontti 49273/7) yhteensä 2 kappaletta. Tässä (yhteisjärjestelysopimuksessa) todettu velvoitepaikkojen osoittaminen ei sisällä oikeutta käyttää po. pysäköintipaikkoja. Tontti 14 on velvollinen sopimaan LPA-tontille 7 sijoitettavien pysäköintipaikkojen käytöstä erikseen Kaupungin kanssa pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella tai muulla vastaavalla sopimusjärjestelyllä. Selvytyden vuoksi todetaan, että tällä sopimuksella (yhteisjärjestelysopimus) perustettu oikeus velvoitepaikkojen osoittamiseen on korvaukseton. LPA-tontille 7 sijoitettavien pysäköintipaikkojen toteuttamisesta, ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista sovitaan erikseen Tontin 14 ja Kaupungin välillä.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Tontit-yksikön päällikkö päätti 21.12.2020 (396 §) kaupungin osalta hyväksyä ja allekirjoittaa asuntotontteja asuntotonttien 49273/1-2, 4-6, 10-12 ja 14 sekä yhteispihatontin 49273/13 ja tontin 49273/13 maanalaisten määräalojen sekä autopaikkatonttien 49272/2 ja 49273/7 välisen korttelin yhteisjärjestelyjä koskevan yhteisjärjestelysopimuksen sekä oikeuttaa mainitun sopimuksen mukaisesti kunkin tontin omistajan/vuokralaisen kaupunkia enempää kuulematta omalla kustannuksellaan hakemaan sopimuksen mukaisen rasitteen/rasitejärjestelyn perustamista ja kiinteistörekisteriin merkitsemistä. Samalla tontit-yksikön päällikkö päätti liittää mainitun sopimuksen autopaikkatontin (LPA) 49273/7 myöhemmin tehtävään maanvuokrasopimukseen. Yhteisjärjestelysopimuksella sovitaan korttelin 49273 asuntotonttien sekä yhteispihatontin ja yhteispihatontin maanalaisten määräalojen yhteisjärjestelystä korttelissa 49273. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan yhteisjärjestelysopimusta ja sopimus tullaan liittämään maanvuokrasopimukseen.

Vuokrasopimukseen sisällytetään myös 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.

Jalkakäytävä

Kuten edellä on todettu, vuokra-alueelle sijoittuu asemakaavassa yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Yleiselle jalankululle varattu alueen osa sijoittuu vuokra-alueen pohjoisosaan ja siinä kulkee Turumankadun jalkakäytävä. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainitun yleiselle jalankululle varatun alueen osan käyttämisen asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen. Edelleen vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan mainitun vuokra-alueen osan sekä kustannuksellaan pitämään sen kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Ajoyhteys

Kuten edellä on todettu, vuokra-alueelle sijoittuu asemakaavaan merkitty ajoyhteys, jonka sijainti on likimääräinen (~ajo~). Ajoyhteys mahdollistaa kulkemisen maanalaiseen pysäköintihalliin.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainitun ajoyhteyden käyttämisen asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen. Edelleen vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan mainitun vuokra-alueen osan sekä kustannuksellaan pitämään sen kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 30.1.2019 (31 §) vahvistaa mm. tontille 49273/3 vuokrauserusteet/vuokrauseriaatteet, joiden mukaan kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontti 31.12.2080 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- autopaikkatontin 49273/7 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti muilla kuin asuntotonteilla vuosivuokra on 5 % sen laskennallisesta hinnasta.

Maanvuokra

Edellä mainitun perusteella tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:

m ²	e/m ² (ind. 100)	e/m ² (ind. 21,72)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 21,72)
395	1	21,72	19,75	428,97

(395 x 1 x 5 % x 21,72)

Kalenterivuodelta (1.1.-31.12.) perittävä vuokra on siten 31.12.2023 saakka 428,97 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.10.2022 - 31.12.2023 (15 kk) perittävä vuokra on noin 536,21 euroa (428,97: 12 x 15).

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.10.2022 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Odysseus (y-tunnus 3164253-2) on merkitty rekisteriin 15.10.2020.

NAL Asunnot Oy:lle (y-tunnus 0950402-9) on merkitty rekisteriin 22.9.1993.

Helsingin kaupungin asunnot Oy (y-tunnus 2379058-6) on merkitty rekisteriin 7.1.2011.