§ 519
Teollisuus- ja varastotontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Muuntajankatu 4:lle (Herttoniemi, tontti 43079/6)

HEL 2012-013153 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J4 S4, Muuntajankatu 4

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Muuntajankatu 4:lle autokauppaa sekä teollisuus- ja varastotoimintaa varten vuokratun Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43079 tontin nro 6 (sop.nro 12055, laskutustunnus T1143-6) 1.1.2013 - 31.12.2042 väliseksi ajaksi ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 2 259 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuosivuokra 31.3.2014 saakka on 42 130 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.1.2013 - 31.3.2014 on 52 662,50 euroa.

2

Vuokraoikeuden siirto on vapaa. Jos vuokraoikeus siirretään, tulee vuokralaisen antaa uudelle vuokralaiselle käytettävissään olevat tiedot tontin maaperän pilaantumisesta.

3

Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on ollut voimassa samasta vuokra-alueesta vuokrasopimus (sop.nro 12055, laskutustunnus T1143-6). Tässä vuokrasuhteessa on kysymys saman alueen uudelleen vuokraamisesta samalle vuokralaiselle. Aikaisemman vuokrasopimuksen aikana vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä, vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemman että tämän vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen sekä aikaisemman että tämän vuokrasopimuksen aikana alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on tämän tai aikaisempien sopimuksien mukaisina vuokra-aikoina pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Mikäli alueella tehdään kunnostustoimenpiteitä, vuokralainen on velvollinen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kunnostuksen loppuraportin.

4

Tonttiin kohdistuva nykyinen vuokrasopimus merkitään päättyneeksi 31.12.2012.

5

Muutoin noudatetaan teollisuustonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 31488
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Kv/Hallinto-osasto	

Päätösehdotus

Lautakunta päättänee vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Muuntajankatu 4:lle autokauppaa sekä teollisuus- ja varastotoimintaa varten vuokratun Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43079 tontin nro 6 (sop.nro 12055, laskutustunnus T1143-6) 1.1.2013 - 31.12.2042 väliseksi ajaksi ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 2 259 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuosivuokra 31.3.2014 saakka on 42 130 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.1.2013 - 31.3.2014 on 52 662,50 euroa.

2

Vuokraoikeuden siirto on vapaa. Jos vuokraoikeus siirretään, tulee vuokralaisen antaa uudelle vuokralaiselle käytettävissään olevat tiedot tontin maaperän pilaantumisesta.

3

Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on ollut voimassa samasta vuokra-alueesta vuokrasopimus (sop.nro 12055, laskutustunnus T1143-6). Tässä vuokrasuhteessa on kysymys saman alueen uudelleen vuokraamisesta samalle vuokralaiselle. Aikaisemman vuokrasopimuksen aikana vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä, vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemman että tämän vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen sekä aikaisemman että tämän vuokrasopimuksen aikana alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on tämän tai aikaisempien sopimuksien mukaisina vuokra-aikoina pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Mikäli alueella tehdään kunnostustoimenpiteitä, vuokralainen on velvollinen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kunnostuksen loppuraportin.

4

Tonttiin kohdistuva nykyinen vuokrasopimus merkitään päättyneeksi 31.12.2012.

5

Muutoin noudatetaan teollisuustonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

Esittelijä

Nykyinen vuokrasopimus

Kiinteistö Oy Muuntajankatu 4:lle on vuokrattu autokauppaa sekä teollisuus- ja varastotoimintaa varten 1.1.1982 alkaen tontti 43079/6, jonka vuokrasopimus päättyy 31.12.2015. Tontin perusvuosivuokra on 2 207 euroa ja nykyinen vuosivuokra on 34 377,89 euroa.

Tontilla olevaa rakennusta saa käyttää teollisuus- ja myymälätarkoituksiin kaupunginhallituksen 26.11.2001 (1567 §) myöntämän poikkeusluvan mukaisesti. Kiinteistölautakunta on 18.6.2002 (479 §) päättänyt, että tontin asemakaavan mukainen kerrosala saa ylittyä 224 k-m²:n verran.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 43079/6 kuuluu voimassa olevan asemakaavan nro 8238 mukaan teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialueeseen (TTV). Kaava on saanut lainvoiman 4.9.1981. Tontin pinta-ala on 3 123 m² ja sen rakennusoikeus on 3 123 k-m². Rakennusoikeutta on käytetty 3 347 k-m².

Tontin uudelleen vuokraaminen

Tontin 43079/6 vuokrasopimusta tulisi muuttaa siten, että se päättyy 31.12.2042 entisen 31.12.2015 asemasta.

Yhtiö tulee käyttämään tonttia autoliiketoimintaan. Vuokran suuruus tarkistettaisiin vastaamaan alueen muiden autoliikkeiden vuokratasoa. Näin ollen tontin vuokra määräytyisi pääoma-arvon 13,5 euroa/k-m² (ind. 100) mukaan, mikä vastaa nykyarvoa 252 euroa/k-m² (ind. 1865). Vuokranmääritysperusteena käytetään toteutunutta rakennusoikeutta 3 347 k-m².

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

k-m²	€/k-m² (ind.100)	€/k-m² (ind. 1865)	perusvuosi-vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi-vuokra € (ind.1865)
3 347	13,5	252	2 259	42 130

Alue on ollut Kiinteistö Oy Muuntajankatu 4:n hallinnassa 26.7.1986 alkaen, joten yritys vastaa maaperän puhdistamisesta ja jätteiden poistamisesta vuokra-alueelta koko hallinta-ajalta. Maaperän pilaantuneisuutta ei ole hallinta-aikana tutkittu.

Esittelijän mielestä tontti voitaisiin vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Muuntajankatu 4:lle edellä esitetyin perustein.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 31488
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Kv/Hallinto-osasto	