§ 514
Esitys kaupunginhallitukselle Siltamäen Palvelukodin tontin uudisrakennushankkeen vuokrausperusteiksi (Suutarila, Siltamäki, tontti 40098/3)

HEL 2012-012979 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H7 S4, Peltokyläntie 4

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille Siltamäen YS/s-tontin 40098/3 noin 4 000 m²:n suuruinen määräala lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka asunto- ja palvelutiloja varten seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-alueen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 13 euron kerrosneliömetrihintaa.

2

Vuokra-alueen vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien palveluasuntojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien palveluasuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Vuosivuokra on 4 % vuokra-alueen laskennallisesta hinnasta, koska hankkeen pääasiallinen käyttötarkoitus on asuminen.

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin asuntoalueen maanvuokrasopimuksen vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaavakartta nro 11749

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille Siltamäen YS/s-tontin 40098/3 noin 4 000 m²:n suuruinen määräala lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka asunto- ja palvelutiloja varten seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-alueen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 13 euron kerrosneliömetrihintaa.

2

Vuokra-alueen vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien palveluasuntojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien palveluasuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Vuosivuokra on 4 % vuokra-alueen laskennallisesta hinnasta, koska hankkeen pääasiallinen käyttötarkoitus on asuminen.

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin asuntoalueen maanvuokrasopimuksen vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelma ja hankkeen toteutus

Kaupungin ja valtion välillä on solmittu aiesopimus pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelmasta. Aiesopimuksen mukaan asunnottomille luodaan lisää asumispalveluja. Helsingin kaupunki yhteistyössä järjestöjen ja säätiöiden kanssa toteuttaa pitkäaikaisasunnottomuuden kehittämishanketta, jonka osa Siltamäen palvelukodin uudisrakennushanke on.

Siltamäen palvelukodin uudisrakennuksen hankesuunnitelma on hyväksytty sosiaalilautakunnassa 30.11.2010 (473 §) ja sen täytäntöönpano kiinteistölautakunnassa 25.1.2011 (36 §). Hankkeen enimmäishinta on 3,594 milj. euroa (alv 0 %).

Kaupunki toteuttaa Siltamäen palvelukodin tontin 40098/3 määräalalle uudisrakentamishankkeena 20 uutta asukaspaikkaa Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot Oy:n lukuun. Rakennuttajana toimii asuntotuotantotoimisto.

Asemakaavatiedot

Siltamäen palvelukodin tontista 40098/3 erotetaan uudisrakentamishankkeelle noin 4 000 m²:n suuruinen määräala.

Rakennuspaikaksi luovutettava alue on 5.12.2008 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 11749 mukaan osa sosiaali- ja terveydenhoitoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS), jolla ympäristö säilytetään (s). Ympäristö on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennusoikeutta tontin noin 4 000 m²:n suuruiselle määräalalle tulee 1 080 k-m², mikä mahdollistaa 20 asunnon rakentamisen.

Ehdotus vuokrausperusteiksi

Esittelijän mielestä määräalan vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 13 euron kerrosneliömetrihintaa, joka olisi nykyhintatasossa 242 euroa/kerrosneliömetri (indeksi 1865, elokuu 2012).

Vuosivuokra määräytyisi siten seuraavasti:

k-m²	e/k-m² (ind.100)	e/k-m² (ind.1865)	Perusvuosi-vuokra e (ind.100)	Alkuvuosi-vuokra e (ind.1865)
1 080	13	242	562	10 481

(1 080 x 13 x 4 % x 18,65)

Vuosivuokrana perittäisiin 4 % vuokra-alueen laskennallisesta hinnasta, koska hankkeen pääasiallinen käyttötarkoitus on asuminen.

Uudisrakentamishanke on tarkoitus toteuttaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) myöntämän valtion korkotukilainan ja investointiavustuksen turvin.

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti vuokrasta perittäisiin siten 80 %, jolloin kuukausivuokra olisi 599 euroa (10 481 euroa x 80 % : 12).

Muut ehdot

Tontin määräalan pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen tullaan sisällyttämään tavanomaisten ehtojen lisäksi mm. ehdot hankkeen autopaikkojen sijoittamisesta, ajo- ja kulkuyhteyksistä sekä kunnallisteknisten johtojen sijoittamisesta alueella.

Rekisteritiedot

Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot (Y-tunnus 1821757-4) on merkitty kaupparekisteriin 31.12.2003. Kaupunki omistaa yhtiön koko osakekannan.

Yhtiön toimialana on Helsingin alueella omistaa, hankkia omistuksiinsa tai vuokraoikeudella hallita tontteja sekä omistaa ja hallita tonteilla olevia ja niille rakennettavia asuinrakennuksia, joiden huoneistot luovutetaan vuokralle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaavakartta nro 11749

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus