§ 513
Esitys kaupunginhallitukselle asuinkerrostalotontin myymiseksi osto-option perusteella sekä pitkäaikaisen vuokrasopimuksen päättäminen (Hermanni, tontti 21019/1)

HEL 2012-012042 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta H4 R3, Haukilahdenkuja 13

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Helsingin Haukilahdenkuja 13:n (Y-tunnus 2270430-8) välillä 28.7.2009 allekirjoitettuun 21. kaupunginosan (Hermanni) korttelin nro 21019 tonttia nro 1 (os. Haukilahdenkuja 13) koskevaan vuokrasopimukseen (nro 22017) sisältyvän osto-option perusteella mainittu tontti mainitulle yhtiölle seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 48,50 euroa/k-m² vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 18,61 (7/2012, ind. 1861).

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike- ja toimistotilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

Asemakaavaan tontille merkityn kerrosalamäärän (k-m²) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan muutokseen nro 11535 merkityn po. tontin enimmäisrakennusoikeuden tai mainitun kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään,

kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

2

Tontille rakennetut asunnot on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

3

Tontilla ei noudateta Hitas-sääntelyä.

4

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan liitteestä nro 1 ilmeneviä ehtoja, kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja ja tonttiosaston osastopäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Lautakunta päätti merkitä päättymään Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Helsingin Haukilahdenkuja 13:n välillä 28.7.2009 allekirjoitetun korttelin nro 21019 tonttia nro 1 (os. Haukilahdenkuja 13) koskevan vuokrasopimuksen (nro 22017) tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä, mikäli kaupunginhallitus päättää hyväksyä esitetyt kiinteistökaupan ehdot (A1121-111).

C

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston perimään takaisin vuokrasopimuksen mukaisesti Asunto Oy Helsingin Haukilahdenkuja 13:lta tai Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalta tontille 21019/1 korkotukilainan perusteella ajalta 1.9.2009 - 31.12.2012 myönnettyä vuokranalennusta vastaavan määrän (20 %) yhteensä 40 298,54 euroa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

1	Lisäehdot
2	Kopio asemakaavakartasta nro 11535
3	Vuokralaskelma

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättänee esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Helsingin Haukilahdenkuja 13:n (Y-tunnus 2270430-8) välillä 28.7.2009 allekirjoitettuun 21. kaupunginosan (Hermanni) korttelin nro 21019 tonttia nro 1 (os. Haukilahdenkuja 13) koskevaan vuokrasopimukseen (nro 22017) sisältyvän osto-option perusteella mainittu tontti mainitulle yhtiölle seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 48,50 euroa/k-m² vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 18,61 (7/2012, ind. 1861).

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike- ja toimistotilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

Asemakaavaan tontille merkityn kerrosalamäärän (k-m²) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan muutokseen nro 11535 merkityn po. tontin enimmäisrakennusoikeuden tai mainitun kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

2

Tontille rakennetut asunnot on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

3

Tontilla ei noudateta Hitas-sääntelyä.

4

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan liitteestä nro 1 ilmeneviä ehtoja, kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja ja tonttiosaston osastopäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Lautakunta päättänee merkitä päättymään Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Helsingin Haukilahdenkuja 13:n välillä 28.7.2009 allekirjoitetun korttelin nro 21019 tonttia nro 1 (os. Haukilahdenkuja 13) koskevan vuokrasopimuksen (nro 22017) tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä, mikäli kaupunginhallitus päättää hyväksyä esitetyt kiinteistökaupan ehdot (A1121-111).

C

Samalla lautakunta päättänee oikeuttaa tonttiosaston perimään takaisin vuokrasopimuksen mukaisesti Asunto Oy Helsingin Haukilahdenkuja 13:lta tai Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalta tontille 21019/1 korkotukilainan perusteella ajalta 1.9.2009 - 31.12.2012 myönnettyä vuokranalennusta vastaavan määrän (20 %) yhteensä 40 298,54 euroa.

Tiivistelmä

Etelä-Hermannin uudelta asuntoalueelta on vuokrattu Asunto Oy Helsingin Haukilahdenkuja 13:lle asuinkerrostalotontti (AK) 21019/1 asuntotarkoituksiin ajaksi 1.9.2009 - 31.12.2070. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma on toteuttanut tontille vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja yhteensä 40 kappaletta (2 600 k-m²). Vuokrasopimus sisältää tontin osto-option (Kvsto 12.11.2008, 258 §), jonka ehdot vuokralainen on täyttänyt. Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti tontin kauppahinta ja muut myyntiehdot esitetään nyt sovittavaksi erikseen.

Lautakunnan esityksen mukaan tontin osto-option mukainen kauppahinta olisi noin 905 euroa/k-m² vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta tämän päivän hintatasossa (8/2012, ind. 1865). Vuokra-asunnot tulisi säilyttää vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennusten käyttöönotosta. Esitetyn kauppahinnan voidaan

katsoa vastaavan Arabianrannan ja Kalasataman alueelta vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen toteuttamista varten luovutettavien tonttien kauppahintaa.

Esityksen mukaan kauppahinta olisi tällä hetkellä 2 351 765 euroa, minkä takia kauppahinnasta ja muista ehdoista päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivallan piiriin.

Esittelijä

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 9.5.2007 hyväksymän ja 21.6.2007 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 11535 mukaan tontti 21019/ 1 on enintään viisikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK V). Tontin asemakaavaan merkitty rakennusoikeus on 2 600 k-m².

AK-korttelialueella saa Haukilahdenkujan varrella sijoittaa rakennusten ensimmäiseen kerrokseen liike- ja toimistotiloja. Asemakaavaan on merkitty tontille useita kunnallisteknisiä rasitteita, jotka tulee huomioida rakennustöiden yhteydessä.

Autopaikkanormi on AK-korttelialuetta varten 1 ap/125 m² asuntokerrosalaa. LPA-tontille 21001/2 (nykyisin tontit 21001/3 ja 4) saa sijoittaa muun muassa korttelin nro 21019 autopaikkoja.

Tontin (AK) 21019/1 osoite on Haukilahdenkuja 13, rakennusoikeus 2 600 k-m² ja pinta-ala 2 604 m². Tontin tehokkuus on e = 1. Tontti on merkitty 11.11.2008 kiinteistörekisteriin.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11535 on liitteenä nro 2.

Pitkäaikainen vuokrasopimus ja sen merkitseminen päättymään

Lautakunta päätti 9.6.2009 (345 §) vuokrata Asunto Oy Helsingin Haukilahdenkuja 13:lle tontin (AK) 21019/1 (pinta-ala 2 604 m², osoite Haukilahdenkuja 13) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.9.2009 - 31.12.2070.

Vuokrasopimus merkitään päättymään tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä, mikäli kaupunginhallitus hyväksyy esitetyn kiinteistökaupan kauppahinnan ja muut myyntiehdot. Kauppakirjaan sisällytetään soveltuvin osin vuokrausta koskevat ehdot.

Alennettua vuokraa vastaavan määrän takaisinperintä

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) ei ole hyväksynyt selvityksen mukaan hanketta korkotukikohteeksi, jolloin tontille on toteutettu vaihtoehtoisesti vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Tämän vuoksi asiassa tulee periä takaisin vuokrasopimuksen mukaisesti

Asunto Oy Helsingin Haukilahdenkuja 13:lta tai Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalta tontille 21019/1 korkotukilainan perusteella ajalta 1.9.2009 - 31.12.2012 myönnettyä vuokranalennusta vastaava määrä (20 %) yhteensä 40 298,54 euroa.

Vuokralaskelma on liitteenä nro 3.

Autopaikat

Tontin autopaikat (21 kpl) sijoitetaan erillisen vuokrasopimuksen perusteella autopaikkatontille (LPA) 21001/4.

Maaperän puhdistaminen

Tontin pilaantunut maaperä on kunnostettu rakentamisen yhteydessä vuonna 2009. Kunnostusalueelle jääneet haitta-aineet eivät aiheuta tarvetta jatkotoimenpiteisiin. Helsingin ympäristökeskus on hyväksynyt kunnostuksen kirjeellään 30.3.2010.

Tontin osto-optio

Vuokralaisella on vuokrasopimuksen osto-option mukaan oikeus ostaa kaupungilta tontti (Kvsto 12.11.2008, 258 §) sen jälkeen, kun se on vuokrasopimuksen mukaisesti rakennettu valmiiksi ja hyväksytty otettavaksi käyttöön.

Kaupunginhallituksen päätös

Kaupunginhallituksen päätti 1.3.2010 (251 §) vahvistaa periaatteet luovutettaessa tontteja vapaarahoitteiseen ja 10 vuoden korkotukilainalla rahoitettavaan vuokra-asuntotuotantoon. Päätöksen mukaan tontit luovutetaan vuokraamalla siten, että vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus. Maanvuokra määritetään pitäen perusteena kulloinkin kyseessä olevan alueen sääntelemättömään asuntuotantoon luovutettavien tonttien hintatasoa ja noudattaen kaupungin tavanomaisia hinnoitteluperiaatteita.

Mainitun päätöksen mukaan tonttia myytäessä on sopimusehdoin varmistettava, että sille rakennetut asunnot pidetään vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Tontinluovutuksessa ei noudateta Hitas-sääntelyä.

Tontin myyminen

Vuokralainen on täyttänyt osto-option mukaiset ehdot ja pyytänyt tontin myymistä. Tontin kauppahinta ja muut myyntiehdot esitetään nyt sovittavaksi erikseen kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti.

Kauppahinta ja kaupan teon ajankohta

Rakennusluvan 30.9.2008 (371 §) mukaan tontille on toteutettu asuinrakennusoikeutta 2 600 k-m², minkä perusteella kauppahinta määritellään.

Tontin kauppahinnan esitetään perustuvan elinkustannusindeksin (lokakuu 1951 = 100) pistelukua 100 vastaavaan asuinrakennusoikeuden yksikköhintaan 48,50 euroa/k-m², mikä vastaa nykyarvon (8/2012, ind. 1865) mukaista noin 905 euron/k-m² mukaista yksikköhintaa.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan. Tällöin peritään kuitenkin vähintään indeksipisteluvun 1861 mukaisesti korjattua yksikköhintaa. Lisäksi kauppakirjaan esitetään sisällytettäväksi vakiintuneesti käytettyjä kauppahinnan tarkistamista ja määräytymistä koskevia ehtoja.

Esitetyn kauppahinnan voidaan katsoa vastaavan Arabianrannan ja Kalasataman alueelta vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen toteuttamista varten luovutettavien tonttien kauppahintaa.

Esityksen mukaan kauppahinta olisi tällä hetkellä 2 351 765 euroa, minkä takia kaupasta päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivallan piiriin. Kauppa esitetään tehtäväksi 31.12.2012 mennessä, ellei myyjä myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä mainittuun määräaikaan pidennystä.

Muut ehdot

Kauppakirjaan esitetään sisällytettäväksi edellä mainitun kaupunginhallituksen periaatepäätöksen perusteella ehto, että tontille rakennetut asunnot pidetään vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Lisäksi kauppakirjaan esitetään sisällytettäväksi soveltuvin osin vuokrausta koskevat ehdot sekä kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja. Tonttiosaston osastopäällikölle varataan myös oikeus päättää tarvittaessa lisäehdoista.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

1 Lisäehdot

2 Kopio asemakaavakartasta nro 11535
3 Vuokralaskelma

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus