§ 515
Asuinrakennusten tontin (A) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto-oy Helsingin Sinisimpukalle (Viikki, Viikinmäki, tontti 36110/10)

HEL 2012-009236 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H5 S4, Henrik Lättiläisen katu 23

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Asunto-oy Helsingin Sinisimpukalle (Y-tunnus 2125651-5) 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) korttelin nro 36110 tontin nro 10 (os. Henrik Lättiläisen katu 23, pinta-ala 3 200 m²) asuntotarkoituksiin ajaksi 16.10.2012 - 31.12.2070 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 3 946 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 1.3, 15.4., 15.7. ja 15.10.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 73 593 euroa, jolloin vuokra-ajalta 16.10.2012 - 31.12.2013 perittävä vuokra on 88 925 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen, yhtiö vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta.

Hitas-sääntelyn päättyessä yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.

Tontin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra on
4 650 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Edellä mainitulla tarkoitetaan myös sääntelemättömän tontin vuokraan vastaavin perustein tehtäviä tarkistuksia. Tällöin vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra vastaamaan alueen vastaavassa käyttötarkoituksessa olevien uudisrakennusten käypää vuokratasoa.

2

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa muutoin on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asuin-, työ- tai niihin verrattavaa tilaa yhteensä enemmän kuin 3 523 k-m². Edellä mainitulla tarkoitetaan myös sääntelemättömän tontin vuokraan vastaavin perustein tehtäviä tarkistuksia. Tällöin vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra vastaamaan alueen vastaavassa käyttötarkoituksessa olevien uudisrakennusten käypää vuokratasoa.

3

Vuokralainen sitoutuu myymään Helsingin kaupungin tilakeskukselle myöhemmin täsmentyvät ns. Hitas-osakkeet.

Vuokralainen sitoutuu sisällyttämään ja säilyttämään yhtiöjärjestyksessään uudet Hitas-ehdot ja olemaan muuttamatta tai poistamatta niitä.

4

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen 13.2.2006 (222 §) tekemän sekä kiinteistölautakunnan 22.1.2008 (49 §) tekemän päätöksen mukaisia varausehtoja.

5

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11250 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvat ja noudattamaan niiden määräyksiä.

6

Vuokralainen on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia yhdyskuntateknisiä / kunnallisteknisiä johtoja, laitteita, rakenteita ja / tai viemäreitä. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään näiden tiedot ennen rakentamisen aloittamista.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen yhdyskuntateknisten / kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, rakenteiden ja viemäreiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella, mikäli vuokra-alueen asemakaavan ja rakennusluvan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia em. oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Mikäli vuokralaisen hankkeen toteuttaminen edellyttää yhdyskuntateknisten / kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai rakenteiden siirtämistä, vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan tästä niiden omistajien sekä käyttäjien kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen taikka näiden viivästymisen johdosta tai vuokralainen joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

Em. koskee myös yhdyskuntateknisten / kunnallisteknisten johtojen siirtämisen vuokralaisen hankkeelle mahdollisesti aiheuttamaa viivästystä.

7

Vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-aluetta koskevista mahdollisista rasitteenluonteisista asioista, rasitteista tai yhteisjärjestelyistä muiden tonttien omistajien tai vuokralaisten kanssa sekä yleisten alueiden osalta rakennusviraston kanssa.

Edellä mainitut sopimukset tulee liittää osaksi tonttien pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia.

Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainituista sopimuksista aiheutuvista velvoitteista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

8

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan vuokra-alueen läpi kulkevan ja pihasuunnitelmaan merkityn polun käyttämisen jalankulkuyhteytenä puistoon ja Vantaanjoelle. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan rakentamaan po. jalankulkuyhteyden ja pitämään sen kunnossa.

Vuokralainen ei ole kuitenkaan velvollinen huolehtimaan po. jalankulkuyhteyden talvikunnossapidosta, jolloin läpikulku tapahtuu omalla vastuulla. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan liikennemerkeillä ja muilla mahdollisilla tavoilla tiedottamaan alueella liikkujia siitä, ettei po. jalankulkuyhteydellä ole talvikunnossapitoa ja että kulku sillä tapahtuu omalla vastuulla. Helsingin kaupunki ei vastaa mistään kyseisestä järjestelystä mahdollisesti aiheutuvista velvoitteista, vastuista eikä kustannuksista.

Pihapiirros on sopimuksen liitteenä.

9

Vuokralainen on tietoinen, että tontin 36110/10 alueella kulkee tunneli, jonka kohdalla ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella sijaitsee maanalaisia luolia. Mikäli vuokralaisen hankkeen toteuttaminen edellyttää luolarakenteiden poistamista tontin 36110/10 alueelta, vastaa vuokralainen ko. toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista, haitoista ja / tai vahingoista.

10

Tontin 36110/10 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat sijoitetaan autopaikkatontille (LPA) 36111/3 toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

Tontti 36110/10 on velvollinen liittymään kaupungin määräämin ehdoin po. autopaikkojen osalta osakkaaksi alueelle perustettuun Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:öön, merkitsemään ja ostamaan tonttia vastaavat pysäköintiyhtiön osakkeet niiden nimellisarvosta Pihlajiston Kiinteistöt Oy:ltä Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n hallituksen määräämänä ajankohtana ja suorittamaan Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:lle kiinteistölautakunnan päättämillä perusteilla maksettavan liittymismaksun sekä tekemään mainitun pysäköintiyhtiön kanssa pysäköintisopimuksen autopaikkojen toteuttamisesta ja käytöstä.

Kiinteistölautakunnan 7.8.2007 (507 §) hyväksymän kokonaishinta-arvion mukaan laskettuna keskimääräinen autopaikan hinta (liittymismaksu) on noin 21 223 euroa/autopaikka.

11

Vuokralaisen tulee noudattaa Helsingin kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan laatimaa Viikinmäen po. osa-aluetta koskevaa rakentamistapaohjetta ja mahdollisia lähiympäristön suunnitteluohjeita sekä tehdä suunnittelu yhteistyössä mahdollisen kaupungin alueellisen yhteistyöryhmän kanssa.

12

Vuokranantaja ilmoittaa, että Viikinmäessä harjoitetun ampumaratatoiminnan seurauksena tontin 36110/10 maaperän pintahumus on pilaantunut lyijyllä osassa po. tonttia. Uudenmaan ympäristökeskus on antanut 28.4.2006 ympäristölupapäätöksen YS 648 maaperän puhdistamisesta. Kaupunki on poistanut etukäteen maa-ainekset, joiden lyijypitoisuus on yli 200 mg/kg:ssa. Mikäli vuokralainen poistaa tämän jälkeen alueelta maa-aineksia, ne tulee toimittaa maankaatopaikalle.

13

Tontin vuokralaisen tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston toimintaohjetta ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”. Ohje on päivitetty viimeksi 11.6.2012.

14

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään satatuhatta (100 000) euroa.

15

Kaupunki ei vastaa mistään hankkeen toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuneista vahingoista tai kustannuksista, mikäli tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai sen lainvoimaistuminen viivästyy.

Kaupunki ei myöskään vastaa vuokralaiselle aiheutuvista vahingoista tai kustannuksista, mikäli hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvat oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen, ylemmän

toimielimen päätöksen tai muun muutoksenhaun johdosta muuttuvat tai kumoutuvat tai niiden lainvoimaistuminen viivästyy.

16

Muutoin noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja seuraavin muutoksin:

- lukuun ottamatta pykäliä 1.1-5 §

- lukuun ottamatta pykälää 11 §

- 19 §:ää edellä mainituin tavoin täydennettynä.

Lisäksi noudatetaan vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön Hitas I -ehtoja (Vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön Hitas I -ehdot 1.1.2010 alkaen).

(A136-433)

Samalla lautakunta päätti, ettei maanvuokrasopimusta allekirjoiteta ennen kuin vuokralainen on toimittanut vuokranantajalle sitoumuksen ns. Hitas-osakkeiden myymisestä Helsingin kaupungin tilakeskukselle tai osakkeet on myyty edellä mainitulle.

Vuokrasopimusta ei myöskään allekirjoiteta ennen kuin vuokralainen on muuttanut yhtiöjärjestyksensä siten, että siihen sisältyy uudet Hitas-ehdot ja esittänyt muutetun yhtiöjärjestyksensä tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64333
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet

1	Hakemus
2	Sijaintikartta
3	Ote asemakaavasta
4	Pihapiirros

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
KMO	Liite 2 Liite 3

Liite 4

Muut

Päätösehdotus

Lautakunta päättänee vuokrata Asunto-oy Helsingin Sinisimpukalle (Y-tunnus 2125651-5) 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) korttelin nro 36110 tontin nro 10 (os. Henrik Lättiläisen katu 23, pinta-ala 3 200 m²) asuntotarkoituksiin ajaksi 16.10.2012 - 31.12.2070 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 3 946 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 1.3, 15.4., 15.7. ja 15.10.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 73 593 euroa, jolloin vuokra-ajalta 16.10.2012 - 31.12.2013 perittävä vuokra on 88 925 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen, yhtiö vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta.

Hitas-sääntelyn päättyessä yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.

Tontin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra on 4 650 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Edellä mainitulla tarkoitetaan myös sääntelemättömän tontin vuokraan vastaavin perustein tehtäviä tarkistuksia. Tällöin vuokranantajalla on

oikeus korottaa vuokra vastaamaan alueen vastaavassa käyttötarkoituksessa olevien uudisrakennusten käypää vuokratasoa.

2

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa muutoin on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asuin-, työ- tai niihin verrattavaa tilaa yhteensä enemmän kuin 3 523 k-m². Edellä mainitulla tarkoitetaan myös sääntelemättömän tontin vuokraan vastaavin perustein tehtäviä tarkistuksia. Tällöin vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra vastaamaan alueen vastaavassa käyttötarkoituksessa olevien uudisrakennusten käypää vuokratasoa.

3

Vuokralainen sitoutuu myymään Helsingin kaupungin tilakeskukselle myöhemmin täsmentyvät ns. Hitas-osakkeet.

Vuokralainen sitoutuu sisällyttämään ja säilyttämään yhtiöjärjestyksessään uudet Hitas-ehdot ja olemaan muuttamatta tai poistamatta niitä.

4

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen 13.2.2006 (222 §) tekemän sekä kiinteistölautakunnan 22.1.2008 (49 §) tekemän päätöksen mukaisia varausehtoja.

5

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11250 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvat ja noudattamaan niiden määräyksiä.

6

Vuokralainen on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia yhdyskuntateknisiä / kunnallisteknisiä johtoja, laitteita, rakenteita ja / tai

viemäreitä. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään näiden tiedot ennen rakentamisen aloittamista.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen yhdyskuntateknisten / kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, rakenteiden ja viemäreiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella, mikäli vuokra-alueen asemakaavan ja rakennusluvan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia em. oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Mikäli vuokralaisen hankkeen toteuttaminen edellyttää yhdyskuntateknisten / kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai rakenteiden siirtämistä, vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan tästä niiden omistajien sekä käyttäjien kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen taikka näiden viivästymisen johdosta tai vuokralainen joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

Em. koskee myös yhdyskuntateknisten / kunnallisteknisten johtojen siirtämisen vuokralaisen hankkeelle mahdollisesti aiheuttamaa viivästystä.

7

Vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-aluetta koskevista mahdollisista rasitteenluonteisista asioista, rasitteista tai yhteisjärjestelyistä muiden tonttien omistajien tai vuokralaisten kanssa sekä yleisten alueiden osalta rakennusviraston kanssa.

Edellä mainitut sopimukset tulee liittää osaksi tonttien pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia.

Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainituista sopimuksista aiheutuvista velvoitteista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

8

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan vuokra-alueen läpi kulkevan ja pihasuunnitelmaan merkityn polun käyttämisen jalankulkuyhteytenä puistoon ja Vantaanjoelle. Vuokralainen on

velvollinen kustannuksellaan rakentamaan po. jalankulkuyhteyden ja pitämään sen kunnossa.

Vuokralainen ei ole kuitenkaan velvollinen huolehtimaan po. jalankulkuyhteyden talvikunnossapidosta, jolloin läpikulku tapahtuu omalla vastuulla. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan liikennemerkeillä ja muilla mahdollisilla tavoilla tiedottamaan alueella liikkujia siitä, ettei po. jalankulkuyhteydellä ole talvikunnossapitoa ja että kulku sillä tapahtuu omalla vastuulla. Helsingin kaupunki ei vastaa mistään kyseisestä järjestelystä mahdollisesti aiheutuvista velvoitteista, vastuista eikä kustannuksista.

Pihapiirros on sopimuksen liitteenä.

9

Vuokralainen on tietoinen, että tontin 36110/10 alueella kulkee tunneli, jonka kohdalla ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella sijaitsee maanalaisia luolia. Mikäli vuokralaisen hankkeen toteuttaminen edellyttää luolarakenteiden poistamista tontin 36110/10 alueelta, vastaa vuokralainen ko. toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista, haitoista ja / tai vahingoista.

10

Tontin 36110/10 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat sijoitetaan autopaikkatontille (LPA) 36111/3 toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

Tontti 36110/10 on velvollinen liittymään kaupungin määräämin ehdoin po. autopaikkojen osalta osakkaaksi alueelle perustettuun Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:öön, merkitsemään ja ostamaan tonttia vastaavat pysäköintiyhtiön osakkeet niiden nimellisarvosta Pihlajiston Kiinteistöt Oy:ltä Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n hallituksen määräämänä ajankohtana ja suorittamaan Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:lle kiinteistölautakunnan päättämillä perusteilla maksettavan liittymismaksun sekä tekemään mainitun pysäköintiyhtiön kanssa pysäköintisopimuksen autopaikkojen toteuttamisesta ja käytöstä.

Kiinteistölautakunnan 7.8.2007 (507 §) hyväksymän kokonaishinta-arvion mukaan laskettuna keskimääräinen autopaikan hinta (liittymismaksu) on noin 21 223 euroa/autopaikka.

11

Vuokralaisen tulee noudattaa Helsingin kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan laatimaa Viikinmäen po. osa-aluetta koskevaa rakentamistapaohjetta ja mahdollisia lähiympäristön suunnitteluohjeita sekä tehdä suunnittelu yhteistyössä mahdollisen kaupungin alueellisen yhteistyöryhmän kanssa.

12

Vuokranantaja ilmoittaa, että Viikinmäessä harjoitetun ampumaratatoiminnan seurauksena tontin 36110/10 maaperän pintahumus on pilaantunut lyijyllä osassa po. tonttia. Uudenmaan ympäristökeskus on antanut 28.4.2006 ympäristölupapäätöksen YS 648 maaperän puhdistamisesta. Kaupunki on poistanut etukäteen maa-ainekset, joiden lyijypitoisuus on yli 200 mg/kg:ssa. Mikäli vuokralainen poistaa tämän jälkeen alueelta maa-aineksia, ne tulee toimittaa maankaatopaikalle.

13

Tontin vuokralaisen tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston toimintaohjetta ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”. Ohje on päivitetty viimeksi 11.6.2012.

14

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään satatuhatta (100 000) euroa.

15

Kaupunki ei vastaa mistään hankkeen toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuneista vahingoista tai kustannuksista, mikäli tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai sen lainvoimaistuminen viivästyy.

Kaupunki ei myöskään vastaa vuokralaiselle aiheutuvista vahingoista tai kustannuksista, mikäli hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvat oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen, ylemmän toimielimen päätöksen tai muun muutoksenhaun johdosta muuttuvat tai kumoutuvat tai niiden lainvoimaistuminen viivästyy.

16

Muutoin noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja seuraavin muutoksin:

- lukuun ottamatta pykäliä 1.1-5 §

- lukuun ottamatta pykälää 11 §

- 19 §:ää edellä mainituin tavoin täydennettynä.

Lisäksi noudatetaan vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön Hitas I -ehtoja (Vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön Hitas I -ehdot 1.1.2010 alkaen).

(A136-433)

Samalla lautakunta päättänee, ettei maanvuokrasopimusta allekirjoiteta ennen kuin vuokralainen on toimittanut vuokranantajalle sitoumuksen ns. Hitas-osakkeiden myymisestä Helsingin kaupungin tilakeskukselle tai osakkeet on myyty edellä mainitulle.

Vuokrasopimusta ei myöskään allekirjoiteta ennen kuin vuokralainen on muuttanut yhtiöjärjestyksensä siten, että siihen sisältyy uudet Hitas-ehdot ja esittänyt muutetun yhtiöjärjestyksensä tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Tiivistelmä

Asuntotuotantotoimikunnalle (Att) on varattu ja vuokrattu lyhtyaikaisesti Viikin Viikinmäen alueelta tontti 36110/10. Tontille rakennetaan vapaarahoitteinen kerrostalo ja tontti vuokrataan pitkäaikaisesti Hitas I -ehdoin Asunto-oy Helsingin Sinisimpukalle.

Esittelijä

Hakemus

Asuntotuotantotoimisto pyytää 18.6.2012 päivätyllä hakemuksellaan, että kiinteistölautakunta ryhtyisi toimenpiteisiin pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen tekemiseksi Asunto-oy Helsingin Sinisimpukan nimiin.

Hakemus on liitteenä nro 1.

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 13.2.2006 (222 §) varata Viikinmäen korttelin nro 36110 tontin nro 10 asuntotuotantotoimikunnalle vuokra-asuntojen rakennuttamista varten.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että kaikkien varaustensaajien on noudatettava seuraavia ehtoja:

- Normaalissa asuntotuotannossa tavoitteena on 75 h-m²:n keskipinta-ala.

- Kaupungin luovuttamien tonttien rakennuttajien tulee noudattaa liitteenä 28 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston toimintaohjetta 1.10.2004 ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”.

Kiinteistölautakunta päätti 22.1.2008 (49 §) jatkaa asuntotuotantotoimikunnalle valtion tukemaan vuokratuotantoon varatun 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin nro 36110 tontin nro 10 ja Hitas- omistusasuntotuotantoon varattujen korttelin nro 36111 tonttien nrot 1-2 varausaikoja 31.12.2008 saakka sekä vaihtaa keskenään tontin 36110/10 ja tontin 36111/2 hallintamuotoja. Muutoin päätettiin noudattaa entisiä varausehtoja.

Varausta on sittemmin edelleen jatkettu kaupunginhallituksen päätöksellä 16.2.2009 (235 §) 31.12.2009 saakka sekä kiinteistölautakunnan päätöksellä 9.3.2010 (171 §) 31.12.2010 saakka.

Lyhytaikainen vuokrasopimus

Tontti on vuokrattu lyhytaikaisesti asuntotuotantoimistolle Asunto-oy Helsingin Sinisimpukan lukuun tonttiosaston apulaisosastopäällikön päätöksellä 2.10.2008 (§ 108) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.10.2008 - 31.3.2009.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 13.4.2005 hyväksymän ja 27.5.2005 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 11250 mukaan tontti 36110/10 on asuinrakennusten korttelialuetta (A).

Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 3 500 k-m².

Rakennusten katutasossa saa olla liiketilaa ja julkisia palvelutiloja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja.

Asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 20 % sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- yms. tiloja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin ja talousrakennuksiin.

Askartelu-, kerho- ja vastaavaa tilaa on rakennettava 1,5 % tontin kerrosalasta.

Autopaikat sijoitetaan erilliselle autopaikkatontille (LPA). Autopaikkanormi on asunnot/kerrostalot 1 ap/100 k-m².

Tontti 36110/10 on merkitty kiinteistörekisteriin 9.10.2007. Mainitun tontin pinta-ala on 3 200 m² ja osoite Henrik Lättiläisen katu 23.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteinä nrot 2 ja 3.

Hanke ja suunnitelmat

Suunnitelmien mukaan tontille 36110/10 rakennetaan vapaarahoitteinen kerrostalo, jossa on yhteensä 38 huoneistoa, keskipinta-alaltaan 81,70 m². Siten varauspäätöksessä lausuttu keskipinta-alatavoite 75 m² toteutuu.

Käytetty rakennusoikeus on yhteensä 3 523 k-m². Asemakaavaan mukainen sallittu kerrosala ylitetään siten 23 k-m²:llä.

Autopaikkoja toteutetaan 35 kpl ja ne sijoitetaan erilliselle LPA-tontille 36111/3 toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

Varauspäätöksissä ei ole edellytetty rakennusten täyttävän tiettyä energialuokkaa eikä energiatodistusta ole edellytetty esitettäväksi.

Rasitteenluonteiset järjestelyt

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan vuokra-alueen läpi kulkevan ja pihasuunnitelmaan merkityn polun käyttämisen jalankulkuyhteytenä puistoon ja Vantaanjoelle. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan rakentamaan po. jalankulkuyhteyden ja pitämään sen kunnossa. Vuokralaisen ei tarvitse huolehtia yhteyden talvikunnossapidosta, mutta on kuitenkin velvollinen tiedottamaan tästä asianmukaisesti.

Sopimukseen otetaan lisäksi yleinen ehto, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen sopimaan rasitteista, yhteisjärjestelyistä ja rasitteenluonteisista asioista muiden tonttien omistajien tai haltijoiden kanssa.

Pihapiirros on esityksen nro 4.

Hitas

Asunto-osaston osastopäällikkö on 8.6.2012 (16 §) hyväksynyt Asunto-oy Helsingin Sinisimpukan hankinta-arvoksi 12 236 804 euroa (alv. 23 %). Asuinneliötä kohden hankinta-arvo on 3 943 m².

Kaupungille myytävät Hitas-osakkeet täsmentyvät myöhemmin. Pitkäaikaista vuokrasopimusta ei allekirjoiteta ennen kuin vuokralainen on toimittanut sitoumuksen Hitas-osakkeiden myynnistä tai osakkeet on myyty Helsingin kaupungin tilakeskukselle.

Em. tilanteen, jolloin kaupunki ei vielä ole osakkaana ko. yhtiössä, takia sopimukseen otetaan ehto, jonka mukaan vuokralainen sitoutuu säilyttämään Hitas-ehdot yhtiöjärjestyksessään ja olemaan muuttamatta tai poistamatta niitä.

Kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys, joka sisältää Hitas-ehdot, on nähtävillä esittelijällä.

Vuokralaisen yhtiöjärjestykseen sisältyy tällä hetkellä vanhat Hitas I -ehdot, minkä vuoksi vuokrasopimusta ei allekirjoiteta ennen kuin vuokralainen on toimittanut vuokranantajalle selvityksen yhtiöjärjestyksen muuttamisesta vastaamaan uusia Hitas I -ehtoja.

Maaperätiedot

Vuokranantaja ilmoittaa, että Viikinmäessä harjoitetun ampumaratatoiminnan seurauksena tontin 36110/10 maaperän pintahumus on pilaantunut lyijyllä osassa po. tonttia. Uudenmaan ympäristökeskus on antanut 28.4.2006 ympäristölupapäätöksen YS 648 maaperän puhdistamisesta. Kaupunki on poistanut etukäteen maa-ainekset, joiden lyijypitoisuus on yli 200 mg/kg:ssa. Mikäli vuokralainen poistaa tämän jälkeen alueelta maa-aineksia, ne tulee toimittaa maankaatopaikalle.

Tontin vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 28.11.2007 (317 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 36. kaupunginosan asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11250 sisältyvät jäljempänä mainitut tontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

- Korttelin nro 36110 tontin nro 10, korttelin nro 36111 tontin nro 1 ja korttelin nro 36111 tontin nro 2 asuntotonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 28 euroa.

- Asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei peritä.

- Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokran suuruista maanvuokraa.

- Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja, kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Tontin vuokrausperusteet Hitas-sääntelyn päätyttyä

Kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2010 (164 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vahvistamaan 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden tonttien sääntelemättömän vertailuvuokran tontteja pitkäaikaisesti vuokrattaessa siten, että po. vertailuvuokra on tontin vuokraushetkellä 10 - 30 % korkeampi kuin Hitas-tontille määritelty maanvuokra.

Vuokran määrittelyssä huomioidaan samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut Hitas- ja sääntelemättömien tonttien vuokrausperusteet sekä niiden keskinäiset suhteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vuokrasopimukseen merkitään Hitas-tontin perusvuosivuokran lisäksi sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra. Hitas-sääntelyn päättyessä tontin vuokra korotetaan vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.

Lisäksi asiassa on varattava kaupungille oikeus tehdä vuokrakauden aikana esimerkiksi lisärakentamistilanteissa tarkistukset Hitas-vuokran lisäksi vastaavasti myös sääntelemättömän tontin perusvuosivuokraan.

Vuokran määräytymisen perusteeksi Hitas-sääntelyn päätyttyä ehdotetaan seuraavaa:

Tontin 36110/10 vuosivuokra Hitas-sääntelyn päätyttyä määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa.

Tontin maanvuokra

Hitas-sääntelyn aikana:

k-m^2	e/k-m^2 ind.100	e/k-m^2 ind.1865	perusvuosi-vuokra ind.100	alkuvuosi-vuokra ind.1865
3 523	28	522	3 946	73 593

(3 523 x 28 x 4 % x 18,65) = 73 593 euroa

Hitas-sääntelyn päätyttyä:

k-m^2	e/k-m^2 ind.100	perusvuosi-vuokra ind.100
3 523	33	4 650

(3 523 x 33 x 4 %) = 4 650 (perusvuosivuokra)

Tontilta perittävä perusvuosivuokra Hitas-sääntelyn aikana on 3 946 euroa.

Tontilta perittävä perusvuosivuokra Hitas-sääntelyn päätyttyä on 4 650 euroa.

Tontilta perittävä maanvuokra vuokrakauden alussa (alkuvuosivuokra) on 73 593 euroa.

Tietoja yhtiöstä

Asunto-oy Helsingin Sinisimpukka on merkitty rekisteriin 4.7.2007.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64333
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet

1 Hakemus
2 Sijaintikartta
3 Ote asemakaavasta
4 Pihapiirros

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,

kiinteistölautakunta

KMO

Liite 2
Liite 3
Liite 4

Muut