



§ 189

**Kiinteistö Oy Viikin Kaislikolle vuokratun teollisuustontin
vuokrasopimuksen muuttaminen (Viikki, tontti 36012/3)**

HEL 2014-003673 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 103/678 499, Säynäslahdentie 12

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa Kiinteistö Oy Viikin Kaislikolle (Y-tunnus 2347664-2) teollisuus- ja varastotarkoituksiin vuokratun Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin nro 36012 tontin nro 3 (pinta-ala 1 963 m², os. Säynäslahdentie 12) vuokrasopimusta (sop. nro 11199, laskutustunnus T1136-13) 1.5.2014 alkaen seuraavin ehdoin muiden ehtojen pysyessä ennallaan:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 050 euroa vuodessa ja sitä vastaavan 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.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

Vuosivuokra 31.3.2015 saakka on 20 003 euroa. Perittävä vuosivuokra 1.5.2014 - 31.3.2015 väliseltä ajalta on 18 336 euroa.

2

Vuokrasopimus päättyy 31.12.2034 entisen 31.12.2020 asemesta.

3

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen sekä aikaisempien 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 sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kunnostuksen loppuraportin.

4

Alue on ollut vuokrattuna vuodesta 1979 lähtien (sop. nro 11199). Kyseisen vuokrasopimuksen voimassaoloaikana vuokra-alueella on todettu pilaantuneisuutta ja alue on osittain kunnostettu Uudenmaan ympäristökeskuksen 20.10.2004 antaman päätöksen YS 1232 mukaisesti. Alueen maaperässä on edelleen ylemmän ohjearvon ylittäviä öljyhiilivetypitoisuuksia.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan koko em. vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Otteet

Ote

Vuokralainen

Hallintokunnat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Viikinrannan teollisuusalueen rakennuskanta on peruskorjausvaiheessa. Jotta rakennuksissa suoritettava mittava peruskorjaus olisi kannattavaa, edellyttää se vuokrasopimusten jatkamista jo tässä vaiheessa. Alueelta on tullut useita kyselyjä vuokrasopimusten jatkamismahdollisuuksista.



Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä 28.11.2013 Viikinrannan teollisuusalueen vuokrausperusteet. Niiden perusteella tonttien vuokrasopimuksia voidaan muuttaa siten, että vuokraa tarkistetaan nykyhintatasoon ja että vuokrasopimuksen päättymispäiväksi merkitään 31.12.2034.

Hakemus ja tiedot hakijasta

Kiinteistö Oy Viikin Kaislikko pyytää, että yhtiölle vuokratun Viikinrannan teollisuusalueen tontin 36012/3 vuokrasopimusta jatkettaisiin vuoteen 2040 saakka.

Yhtiön omistamassa rakennuksessa toimii tällä hetkellä viisi yritystä, joiden toimialoina ovat musiikin tuotanto, musiikin jakelu, äänilevytukkukauppa, varastointipalvelut ja optisten tallenteiden valmistus.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 36012/3 on vuokrattu Kiinteistö Oy Viikin Kaislikolle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2020 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuokra on 924,36 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra 14 180,42 euroa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 36012/3 kuuluu voimassa olevan, kaupunginvaltuuston 12.12.1984 hyväksymän ja 25.1.1985 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 8936 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T).

Tontin pinta-ala on 1 963 m² ja sen rakennusoikeus 1 500 k-m², joka vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,76.

Tontilla sijaitsee 1 494 m²:n suuruinen pienteollisuusrakennus.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Kiinteistölautakunta päätti 12.12.2013 pitämässään kokouksessa hyväksyä Viikinrannan pienteollisuusalueelle vuokrausperusteet, joiden mukaan teollisuustonttien vuokrasopimuksia voidaan muuttaa siten, että sopimukset päättyvät 31.12.2034 entisen 31.12.2020 asemesta ja että vuokranmääräytymisperusteena käytetään elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 14 euroa/k-m² (ind. 100). Hinta vastaa nykyhintana 267 euroa/k-m² (ind. 1905).



Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

| k-m ² | e/k-m ² (ind.100) | e/k-m ² (ind.1905) | perusvuosi- vuokra e (ind.100) | alkuvuosi- vuokra e (ind.1905) |
|------------------|---------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 1 500 | 14 | 267 | 1 050 | 20 003 |

Edellä mainittujen vuokrausperusteiden lisäksi kiinteistölautakunta päätti hyväksyä, että vuokrasopimukseen lisätään kullekin tontille kuuluva ehto maaperän pilaantuneisuudesta ja sen mahdollisesta kunnostamisesta.

Esittelijän mielestä Viikinrannan teollisuusalueen tontin 36012/3 vuokrasopimusta voidaan muuttaa 1.5.2014 alkaen päätösehdotuksessa esitetyin ehdoin.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Otteet

Ote
Vuokralainen

Hallintokunnat

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta