1
Saunarakennusta ja laituria varten vuokratun alueen vuokra-ajan jatkaminen Laajasalossa

HEL 2015-001334 T 10 01 01 04

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää jatkaa uudella sopimuksella Asunto Oy Villa Einolalle asemakaavassa Kuunaripuistoksi 49 P merkitystä Laajasalon kylän Einola-nimisestä tilasta RN:o 1:193 (kiinteistötunnus 91-412-1-193) saunarakennuksen ja laiturin pitämistä varten vuokratun, liitekartan mukaisen noin 300 m²:n suuruisen alueen vuokrasopimusta 1.7.2015 lukien 30.6.2037 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 59,20 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 yhdessä erässä 30.6. mennessä.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2016 saakka 1 131 euroa, jolloin perittäväksi vuokraksi ajalle 1.7.2015 - 31.12.2016 tulee yhteensä 1 696,50 euroa.

2

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa.

3

Saunarakennusta ei saa käyttää asumiseen.

4

Vuokra-aluetta ei saa aidata, vuokra-alueen ulkopuolista aluetta ei saa ottaa käyttöön eikä sen yleistä virkistyskäyttöä saa rajoittaa.

Vuokralainen on oikeutettu pitämään kesävesijohtoa sekä sähkölinjaa tontin 49206/1 ja saunan välillä.

5

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 20 000 euroa.

6

Tämän sopimuksen allekirjoittamisella todetaan aluetta koskeva edellinen sopimus (sopimusnumero 17937, S0149-112) päättyneeksi 30.6.2015.

7

Muutoin sopimusliitteen mukaisin ehdoin.

(S0149-205)

Esittelijän perustelut

Hakemus

Asunto Oy Villa Einola hakee vuokra-ajan jatkamista 31.12.2044 saakka, jonka jälkeen vuokraus jatkuisi toistaiseksi kuuden kuukauden irtisanomisajalla.

Yhtiöllä on tarkoitus suorittaa rakennuksessa vesikatteen uusiminen parin - kolmen vuoden kuluessa. Elinkaarensa päässä ovat myös löylyhuoneen paneelit ja kiuas sekä ikkuna. Lähimmän viiden vuoden sisällä tulisi myös eteläjulkisivun panelointi uusia ja kaikki pinnat käsitellä. Laituri ja terassin kaiteet on jo uusittu.

Kuunaripuiston ranta-alueen sopimukset

Helsingin kaupungin ja maanomistajien kesken tehtiin 1990-luvulla aluevaihtoja Laajasalon etelärannalla (Kuunaripuisto). Aluevaihdoissa sovittiin asemakaavassa nro 10220 puistoksi merkityillä ranta-alueilla olevien rakennusten ja laitureiden edelleen pitämisestä alueella. Sopimukset tehtiin alun perin kymmeneksi vuodeksi, jonka jälkeen ne jatkuivat toistaiseksi 6 kuukauden irtisanomisajoin. Osa sopimuksista uusittiin vuonna 2007 ja ne ovat voimassa 30.6.2037 saakka.

Helsingin kaupungin tarjouskilpailun perusteella vuonna 2006 myymän Villa Kuunarin osalta vuokraus on voimassa 30.9.2016 saakka. Sopimuksen mukaan vuokra-aikaa jatketaan 20 vuodella rakennuksen peruskorjauksen suorittamisen jälkeen.

Villa Einolan nykyinen sopimus

Helsingin kaupungin ja OKO:n kesken tehdyn esisopimuksen mukaan OKO:lla oli oikeus vuokrata saunarakennus ja laituri kohtuullisella

vuokralla ja kaupungin tavanomaisesti käyttämin ehdoin noin 300 m²:n suuruinen pihapiiri rakennukselle. Saunarakennus on aivan rannassa ja sen kerrosala on noin 58 k-m².

Lautakunta (4.11.1997, 749 §) vuokrasi alueen 1.1.1998 lukien 31.12.2018 saakka, jonka jälkeen vuokraus jatkuu toistaiseksi kuuden (6) kuukauden irtisanomisajoin. Tämän hetkinen indeksiin sidottu vuosivuokra on 1 130,72 euroa (59,20 euroa/ind. 100).

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 10220, jossa alueelle suunniteltu rantareitti on merkitty menemään rakennuksen vierestä mantereen puolelta. Kaavassa saunarakennuksella ei ole suojelu- tai muitakaan kaavamääräyksiä.

Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston ilmoituksen mukaan kaavoituksellisia esteitä pitkäaikaiselle vuokraukselle ei ole olemassa, kunhan alueelle suunniteltu rantareitti voidaan toteuttaa.

Sopimuksen jatkaminen

Esittelijä toteaa, että voimassa olevien asemakaavojen mukaisilta puistoalueilta myytyjen rakennusten vuokra-alueet on vakiintuneesti vuokrattu 30 vuoden ajaksi.

Esittelijän mielestä vuokrasopimusta voitaisiin jatkaa uudella sopimuksella 30.6.2037 saakka, jolloin yhtä lukuun ottamatta kaikkien ko. ranta-alueella olevien rakennusten maanvuokrasopimukset päättyisivät samaan aikaan.

Vuokra-aika olisi riittävän pitkä yhtiön suunnittelemille peruskorjausinvestoinneille ja tällä edistettäisiin rakennuksen säilymistä ja käyttöä. Alue on vuokrasopimuksen mukaisessa käytössä eikä se haittaa tai rajoita alueen yleistä virkistyskäyttöä.

Vuokra voitaisiin pitää entisenä, koska sen kerrosneliömetrivuokra vastaa samalla ranta-alueella olevan toisen saunarakennuksen vuokraa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esa Andstén, johtava tarkastaja, puhelin: 310 36447
esa.andsten(a)hel.fi

Liitteet

1	Ranta-alueen vuokraukset
2	Villa Einola vuokra-aluekartta
3	Villa Einola sopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
	Liite 2
	Liite 3
Kv	Liite 2
	Liite 3
Muut otteidensaajat	Liite 2
	Liite 3