



**§ 398**

**Oy Power Trucks Finland Ltd:lle vuokratun teollisuustontin  
vuokrasopimuksen muuttaminen (Viikki, tontti 36024/2)**

HEL 2015-009647 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 103/678 499, Jokisuuntie 6

**Päätös**

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa Oy Power Trucks Finland Ltd:lle (y-tunnus 0709750-3) teollisuus- ja varastotarkoituksiin vuokratun Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin 36024 tontin nro 2 (pinta-ala 3 929 m<sup>2</sup>, os. Jokisuuntie 6) vuokrasopimusta (sop.nro 11230, laskutustunnus T1136-1) 1.1.2016 alkaen seuraavin ehdoin muiden ehtojen pysyessä ennallaan:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 650 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100, ja että 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 31.3.2017 saakka on 31 383. Perittävä vuokra 1.1.2016 - 31.3.2017 väliseltä ajalta on 39 229 euroa.

2

Vuokrasopimus päättyy 31.12.2034 entisen 31.12.2020 asemasta.

3

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Jos vuokraoikeus siirretään, tulee vuokralaisen antaa uudelle vuokralaiselle tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta, joka on voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alue. Vuokralaisen tulee antaa uudelle vuokralaiselle käytettävissään olevat tiedot maaperän ja pohjaveden



17.09.2015

pilaantumisesta sekä maaperään sijoitetuista jätteistä, esimerkiksi tuhkasta ja betonista.

4

Tässä sopimusmuutoksessa on kyse vuokra-ajan jatkamisesta samalle vuokralaiselle. Vuokra-alueen maaperä on aiemmin osittain kunnostettu ja alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimukset (Suomen IP-Tekniikka Oy, 20.1.2003). Alueen maaperässä on todettu öljyhiilivetyjä.

Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

5

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista, vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokralaisen toiminnasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen myös tämän pilaantuneisuuden puhdistamisesta.

Mikäli vuokra-alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne vuokra-ajan päättyessä.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää



17.09.2015

velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty kaupungin vapaaseen hallintaan.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hakemus Oy Power Trucks Finland Ltd

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

**Ote**  
Vuokralainen  
  
Kiinteistövirasto

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa



17.09.2015

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 vuokrasopimusta voidaan muuttaa siten, että vuokraa tarkistetaan nykyhintatasoon ja että vuokrasopimuksen päättymispäiväksi merkitään 31.12.2034.

#### Hakemus

Oy Power Trucks Finland Ltd pyytää, että sille vuokratun Viikinrannan teollisuusalueen tontin nro 36024/2 vuokrasopimusta jatkettaisiin vuoden 2034 loppuun saakka.

#### Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 36024/2 on vuokrattu Oy Power Trucks Finland Ltd:lle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2020 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuokra on 1 585,68 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 24 672,39 euroa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti nro 36024/2 kuuluu voimassa olevan ympäristöministeriön 20.10.1986 hyväksymän ja 28.11.1986 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 9131 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T).

Tontin pinta-ala on 3 929 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 2 357 m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,6.

Tontilla sijaitsee 1 502 m<sup>2</sup>: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 asemasta, ja että vuokranmääräytymisperusteena käytetään elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 14 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100). Hinta vastaa nykyhintana 266 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1902).



Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavaksi:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind.100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind.1902)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1902)
2 357	14	266	1 650	31 383

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

Esittelijän mielestä Viikinrannan teollisuusalueen tontin 36024/2 vuokrasopimusta voidaan muuttaa 1.1.2016 alkaen päätösehdotuksessa esitetyin ehdoin.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

**Liitteet**

1 Hakemus Oy Power Trucks Finland Ltd

**Otteet**

**Ote**  
Vuokralainen  
  
Kiinteistövirasto

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta