



## § 403

**Yhteiskoulutonttien pitkäaikainen vuokraaminen (tontit Laakso, 18625/3, Oulunkylä, 28221/3, Haaga, 29135/1, Kulosaari, 42052/4, Herttoniemi, 43125/2)**

HEL 2015-009201 T 10 01 01 02

Lehtikuusentie 6, Kuusikkotie 3, Pietari Hannikaisen tie 6, Ståhlberginkuja 1, Kettutie 6

## Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää vuokrata uudelleen 1.1.2016 - 31.12.2045 väliseksi ajaksi:

A

Helsingin kaupungin 18. kaupunginosan (Laakso) korttelin 18625 tontin nro 3 opetustoimintaa varten Helsingin Rudolf Steiner-koulun kannatusyhdistys- Understödsföreningen för Rudolf Steiner Skolan i Helsingfors r.y:lle (y-tunnus 0202073-4) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 17 euroa/k-m<sup>2</sup> toteutunutta kerrosneliömetriä kohden sekä muutoin liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti (Liite 1).

L1118-1

B

Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28221 tontin nro 3 opetustoimintaa varten Viipurin Reaalikoulu Oy:lle (y-tunnus 0202581-8) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100”



17.09.2015

pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 13 euroa/k-m<sup>2</sup> toteutunutta kerrosneliömetriä kohden sekä muutoin liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti (Liite 2).

L1128-46

C

Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29135 tontin nro 1 opetustoimintaa varten Pohjois-Haagan yhteiskoulu Oy:lle (y-tunnus 0121133-6) siten, että vuosisuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 14 euroa/k-m<sup>2</sup> toteutunutta kerrosneliömetriä kohden sekä muutoin liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti (Liite 3).

L1129-44

D

Helsingin kaupungin 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin 42052 tontin nro 4 opetustoimintaa varten Kulosaaren yhteiskoululle (y-tunnus 0213552-3) siten, että vuosisuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 19 euroa/k-m<sup>2</sup> toteutunutta kerrosneliömetriä kohden sekä muutoin liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti (Liite 4).

L1142-3

E

Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43125 tontin nro 2 opetustoimintaa varten Herttoniemen yhteiskoulun kiinteistöosakeyhtiölle (y-tunnus 0234593-4) siten, että vuosisuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 15 euroa/k-m<sup>2</sup> toteutunutta kerrosneliömetriä kohden sekä muutoin liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti (Liite 5).

L1143-58

## Tiivistelmä

Helsingin kaupunki on vuokrannut usealle yksityiselle koululle tontin asemakaavan mukaisesti koulutoimintaa varten. Viiden tontin vuokrasopimukset päättyvät vuoden 2015 lopussa.



17.09.2015

Nykyiset vuokrasopimukset on laadittu pääosin 1950-luvun loppupuolella ja yhden 1960-luvun puolivälissä. Rakennukset ovat koulujen yksityistä omaisuutta ja joiden hallintaa varten on usein perustettu oma kiinteistöosakeyhtiö.

Koulujen vuokrasopimusehdoissa on ollut maininta, että tontinvuokraa ei peritä niin kauan kuin tontit ovat koulujen käytössä kuitenkin kauintaan vuoden 2015 loppuun saakka. Koska koulutoiminta jatkuu edelleen tonteilla, on tarkoituksenmukaista, että kaupunki vuokraa tontit uudelleen koulujen toimintaa varten ehdolla, että tonteista peritään kohtuulliseksi katsottua vuokraa sekä käyttämällä muutoin soveltuvien ehtojen liike- ja toimistotonttien vuokrasopimuslomakkeita.

## Esittelijän perustelut

### Vuokrausten nykytilanne

Tontti 18625/3 on vuokrattu Helsingin Rudolf Steiner-koulun kannatusyhdistys - Understödsföreningen för Rudolf Steiner Skolan i Helsingfors r.y:lle. Tontin pinta-ala on 10 558 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 8 000 k-m<sup>2</sup>, josta on toteutettu 7 707 k-m<sup>2</sup>.

Tontti 28221/3 on vuokrattu Viipurin Reaalikoulu Oy:lle. Tontin pinta-ala on 11 264 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 8 500 k-m<sup>2</sup>, josta on toteutettu 6 557 k-m<sup>2</sup>.

Tontti 29135/1 on vuokrattu Pohjois-Haagan yhteiskoulu Oy:lle. Tontin pinta-ala on 8 762 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 8 762 k-m<sup>2</sup>, josta on toteutettu 5 462 k-m<sup>2</sup>.

Tontti 42052/4 on vuokrattu Kulosaaren yhteiskoululle. Tontin pinta-ala on 11 708 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 5 854 k-m<sup>2</sup>, josta on toteutettu 6 466 k-m<sup>2</sup>.

Tontti 43125/2 on vuokrattu Herttoniemen yhteiskoulun kiinteistöosakeyhtiölle. Tontin pinta-ala on 8 799 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 6 628 k-m<sup>2</sup>, josta on toteutettu 5 205 k-m<sup>2</sup>.

### Vuokra-aika ja vuokrausperusteet

Kiinteistölautakunta päätti 8.2.2011 § 63 lisätä Helsingin Rudolf Steiner-koulun kannatusyhdistykselle vuokratun tontin 18625/3 vuokrasopimukseen ehdon, jonka mukaan nykyisen vuokrasopimuksen päätyttyä vuokralaisella on oikeus vuokrata tontti enintään 30 vuodeksi ja, että vuokra määritellään asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan käyttäen yksikköhintana 17 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100).



Edellä mainitussa päätöksessä esitetty yksikköhinta perustuu alueen keskimääräiseen asuntotontin hintaan, josta on otettu huomioon puolet. Koulujen edustajien kanssa käydyissä neuvotteluissa on esitetty käytettäväksi samaa perustetta kaikilla kouluilla.

Esittelijän mielestä tonttien vuokrausperusteena tulisi käyttää toteutunutta rakennusoikeutta poiketen edellä mainitusta kiinteistölautakunnan päätöksestä. Tonttien asemakaavan mukaista rakennusoikeutta ei ole yhtä lukuun ottamatta toteutettu eikä asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden käyttäminen vuokrausperusteena ole kohtuullista. Mikäli tonteilla suoritetaan lisärakentamista, vuokrasopimusta tullaan muuttamaan vastaamaan toteutunutta rakennusoikeutta.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tonttien vuokrat määräytyvät seuraaviksi:

Tontti	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)
18625/3	7 707	17	323	6 551	124 600
28221/3	6 557	13	247	4 262	81 063
29135/1	5 462	14	266	3 823	72 713
42052/4	6 466	19	361	6 143	116 840
43125/2	5 205	15	285	3 904	74 254

Vuokralaisten kanssa on neuvoteltu uudesta vuokratasosta ja he ovat hyväksyneet po. vuokran.

Lähiaikoina on tulossa kiinteistölautakuntaan esitys po. tonttien vuokrasopimusten jatkamiseksi 50 vuoden mittaisiksi.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos tontti 18625/3
- 2 Vuokrasopimusluonnos tontti 28221/3
- 3 Vuokrasopimusluonnos tontti 29135/1
- 4 Vuokrasopimusluonnos tontti 42052/4
- 5 Vuokrasopimusluonnos tontti 43125/2

## Otteet



17.09.2015

**Ote**

Rudolf Steiner-koulu

Viipurin Reaalikoulu Oy

Pohjois-Haagan yhteiskoulu Oy

Kulosaaren yhteiskoulu

Herttoniemen yhteiskoulun  
kiinteistöosakeyhtiö

Hallintokunnat

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta

Liite 2

Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta

Liite 3

Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta

Liite 4

Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta

Liite 5

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5