



17.09.2015

§ 401

Teollisuustontin vuokrasopimuksen muuttaminen (Malmi, tontti 38172/8)

HEL 2015-009651 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 117/681 503, Hyttitie 4A

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa Teollisuus Hulsu Oy:lle (y-tunnus 0486349-5) teollisuus- ja varastotarkoituksiin vuokratun Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38172 tontin nro 8 (sopimusnro 20734, laskutustunnus T1138-231) vuokrasopimusta 1.1.2016 alkaen seuraavin ehdoin muiden ehtojen pysyessä ennallaan:

1

Vuokra-aika päättyy 31.12.2034 entisen 31.12.2015 asemasta.

2

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 pilaantumisesta sekä maaperään sijoitetuista jätteistä, esimerkiksi tuhkasta ja betonista.

Viimeisin vuokralainen vastaa vuokrasopimuksen päättyessä ehdon 16 mukaisesti alueen pilaantuneisuudesta ja jätteistä vuokranantajaan nähden myös edellisten vuokralaisten osalta.

3

Rakennusvirastolla on oikeus korvauksetta kuljettaa vuokra-alueelta pois turve ja ruokamulta ennen rakennustöiden aloittamista.

Vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat kaupungin omaisuutta. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan maa- ja kiviaineksista kaupungille ja korvauksetta kuljettamaan ne kaupungin osoittamaan paikkaan. Mikäli kaupungilla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottopaikkaa eikä kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy vuokralaiselle. Tällöin vuokralainen on velvollinen



17.09.2015

kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadettavat puut tai toimittamaan ne kustannuksellaan kaupungin osoittamaan paikkaan. Kaadettavien puiden lunastuksesta tai kuljetuksesta sovitaan kaupungin suorittamassa puustokatselmuksessa.

Asiaa koskevia tarkempia tietoja ilmenee tonttiosaston toimintaohjeesta kaupungin tonttien rakennuttajille.

4

Vuokrasopimuksen 11 § muutetaan seuraavasti:

Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on ollut voimassa samasta vuokra-alueesta vuokrasopimus (sopimusnro 20734, vuokraustunnus T1138-231). Tässä sopimuksessa on kyse saman alueen uudelleen vuokraamisesta samalle vuokralaiselle. Aiemmin voimassa olleen vuokrasopimuksen päättyessä vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

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

5

Vuokrasopimuksen 16 § muutetaan seuraavasti:

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 sekä aikaisemman/aikaisempien että tämän vuokrasopimuksen aikana 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 tämän tai aikaisempien vuokrasopimuksen /-sopimusten mukaisena vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan



17.09.2015

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 tämän tai aikaisempien vuokrasopimuksen/-sopimusten mukaisena aikana 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 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 Teollisuus Hulsi

Muutoksenhaku



17.09.2015

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Teollisuus Hulsi Oy pyytää, että yhtiölle vuokratun Tattariharjun teollisuus- ja varastotontin nro 38172/8 vuokrasopimusta jatkettaisiin pitkä-aikaisella vuokrasopimuksella.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 38172/8 on vuokrattu hakijalle 31.12.2015 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuokra on 1 701 euroa vuodessa ja nykyinen vuosivuokra 32 489,10 euroa. Tämän hetkinen vuokra vastaa 172 euron kerrosneliömetrivuokraa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti nro 38172/8 kuuluu voimassa olevan sisäasiainministeriön 21.4.1964 hyväksymän asemakaavan nro 5343 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T). Tontin pinta-ala on 3 780 m² ja rakennusoikeus 3 780 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,0.

Tontilla sijaitsee noin 2 636 k-m²:n suuruinen pienteollisuusrakennus.

Vuokra-aika ja vuokranmäärä

Hyttitien teollisuusalue sijaitsee Malmin lentokentän ja Tattariharjuntien välissä. Alueella on 11 tonttia, joista kaupunki omistaa 7 kpl ja 4 on yksityisiä. Tonttien vuokra-ajat vaihtelevat 2015 - 2034 välillä. Esittelijän mielestä po. alueen tonttien vuokra-aikoja voitaisiin jatkaa vuoden 2034 loppuun saakka, mikä on sama aika kuin Tattarisuon pienteollisuusalueella.



17.09.2015

Vuokranmäärää ei esittelijän mielestä ole tässä vaiheessa syytä tarkistaa, koska tontin nykyinen vuokra vastaa alueen tämän hetkistä vuokraa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hakemus Teollisuus Huls

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta