§ 545
Teollisuustontin uudelleen vuokraus Raksa Catering Oy:lle Pitäjänmäellä (Pitäjänmäki, tontti 46038/3)

HEL 2015-012322 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 101/678 492, Takkatie 22

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Raksa Catering Oy:lle (y-tunnus 1087979-2) teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46038 tontin nro 3 (os. Takkatie 22, pinta-ala 1 678 m²) uudelleen 1.1.2016 - 31.12.2030 väliseksi ajaksi liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti sekä seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 604 euroa vuodessa ja sitä vastaavan 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 11 524 euroa. Perittävä vuokra 1.1.2016 - 31.3.2017 väliseltä ajalta on 14 405 euroa.

Vuokranmääräytymisperusteena on käytetty tonttitehokkuuslukua e=0,60 vastaavaa rakennusoikeutta sekä virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana yksikköhintana 12 euroa/k-m². Mikäli tontin toteutunut rakennusoikeus ylittää tonttitehokkuuslukua e=0,6 vastaavan rakennusoikeuden, on kaupungilla oikeus tarkistaa vuokranmääräää vastaamaan toteutunutta rakennusoikeutta.

T1146-240

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1
Kiinteistövirasto	Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vireille tulo

Hakija on pyytänyt, että tontin 46038/3 vuokrasopimusta jatkettaisiin.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti nro 46038/3 on vuokrattu hakijalle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2015 saakka. Tontin perusvuokra on 503 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 9 607,30 euroa.

Asemakaava ja tonttitiedot

Tontti 46038/3 kuuluu voimassa olevan sisäasiainministeriön 17.1.1961 vahvistaman asemakaavan nro 4869 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T). Tontin pinta-ala on 1 678 m² ja sen rakennusoikeus 1 678 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,00.

Tontilla on 600 m²:n suuruinen teollisuusrakennus.

Nyt puheena oleva tontti sijaitsee Pitäjänmäellä ns. Takkatien ja Arinatien pienteollisuusalueella, jossa pääosin maanvuokrasopimukset päättyvät vuoden 2015 lopussa. Kaupunkisuunnitteluvirastosta saadun tiedon mukaan valmisteilla olevassa yleiskaavassa alue tultaisiin

edelleen osoittamaan työpaikka-alueeksi eikä vuokrasopimusten uusimiselle näin ole estettä.

Vuokra-aika ja vuokrausperusteet

Tontin 46038/3 voidaan vuokrata hakijalle uudelleen 31.12.2030 saakka.

Vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 12 euroa/k-m² (ind. 100). Hinta vastaa nykyhintana 229 euroa/k-m² (ind. 1908). Hinta vastaa teollisuusrakennusoikeuden hintaa alueella.

Lisäksi vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää tonttitehokkuuslukua e=0,60 vastaavaa rakennusoikeutta. Pitäjänmäen ns. Takkatien Arinatien alueella on käytetty vuokranmääräytymisperusteena e=0,60 vastaavaa tonttitehokkuuslukua, mikäli tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on käytetty vähemmän kuin tonttitehokkuuslukua e=0,60 vastaavaa rakennusoikeutta. Mikäli toteutunut rakennusoikeus on suurempi kuin tonttitehokkuuslukua e=0,60 vastaava rakennusoikeus, käytetään vuokranmääräytymisperusteena toteutunutta rakennusoikeutta.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

k-m²	e/k-m² (ind.100)	e/k-m² (ind.1908)	perusvuosi-vuokra e (ind.100)	alkuvuosi-vuokra e (ind.1908)
1 007	12	229	604	11 524

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje,

kiinteistölautakunta
Liite 1

Kiinteistövirasto Liite 1

Postiosoite
PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
tontti@hel.fi

Käyntiosoite
Fabianinkatu 31 D
Helsinki 10
http://www.hel.fi/kv/tontti

Puhelin
+358 9 310 1671
Faksi
+358 9 310 36380

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI4780001370069628
Alv.nro
FI02012566