§ 565
Teollisuustontin määräalan uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Hiekkakiventie 7:lle ja Kiinteistö Oy Hiekkakivelle (Malmi, määräala tontista 38254/11)

HEL 2015-012654 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 117/680 500, Hiekkakiventie 7

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata uudelleen noin 14 976 m² suuruisen määräalan Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38254 tontista nro 11 (pinta-ala 14 976 m², os. Hiekkakiventie 7) 74,2 %:n osuudella Kiinteistö Oy Hiekkakiventie 7:lle (y-tunnus 0115005-1) ja 25,8 %:n osuudella Kiinteistö Oy Hiekkakivelle (y-tunnus 0731312-2) teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.1.2016 - 31.12.2045 väliseksi ajaksi liitteenä olevan kartan (Liite 2), liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen (Liite 1) mukaisin sekä seuraavin ehdoin.

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra 5 840 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.

Vuokranmääräytymisperusteena on käytetty tonttitehokkuuslukuun e=0,65 perustuvaa laskennallista rakennusoikeutta 9 734 k-m² sekä virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana yksikköhintana 12 euroa/k-m².

Vuosivuokra 31.3.2015 saakka on 111 602 euroa.

Vuosivuokrasta peritään 1.1.2016 - 31.12.2016 väliseltä ajalta 70 %, 1.1.2017 - 31.1.2017 väliseltä ajalta 80 %, 1.1.2018 - 31.12.2018 väliseltä ajalta 90 %, jolloin vuosivuokra peritään täysimääräisenä 1.1.2019 alkaen.

2

Tilapäinen vuokrasopimus (sop.nro 20742, laskutustunnus S0138-233) merkitään 31.12.2015 päättyväksi, koska määräala sisältyy tällä vuokrasopimuksella vuokrattavaan määräalaan.

T1138-321

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Vuokrasopimusluonnos
2	Kartta
3	Hakemus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1 Liite 2
Hallintokunnat	Liite 1 Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Kiinteistö Oy Hiekkakiventie 7 ja Kiinteistö Oy Hiekkakivi pyytävät 16.11.2015 päivätyllä hakemuksellaan, että yhtiöille vuokratun teollisuustontin nro 38254/4 sekä siihen ympärillä olevien määräalojen vuokrasopimusta jatkettaisiin 30 vuodella.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 38254/4 on vuokrattu Kiinteistö Oy Hiekkakiventie 7:lle ja Kiinteistö Oy Hiekkakivelle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2015 päättyvällä maanvuokrasopimuksella siten, että Kiinteistö Oy Hiekkakiventie 7 hallitsee 2/3 vuokraoikeudesta ja Kiinteistö Oy Hiekkakivi 1/3. Tontin perusvuokra on 3 904,99 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 66 643,36 euroa.

Tontilla toimii Lektar Oy niminen yhtiö. Yhtiön ja Kiinteistö Oy Hiekkakiventie 7:n omistavat samat henkilöt.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaavan muutoksesta johtuen tontti nro 38254/4 kuuluu kokonaisuudessaan tonttiin nro 38254/11. Tontti 38254/11 kuuluu voimassa olevan ympäristöministeriön 12.4.1991 hyväksymän ja 3.5.1991 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 9775 mukaan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeseen (TY).

Tontin kokonaispinta-ala on 20 805 m² ja sen rakennusoikeus 13 523 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,65.

Tontilla sijaitsee 6 003 k-m²:n suuruiset teollisuusrakennukset.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Noin 14 976 m²:n suuruinen määräala tontista 38254/11 voitaisiin vuokrata hakijalle uudelleen 31.12.2045 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 12 euroa/k-m² (ind. 100). Hinta vastaa nykyhintana 229 euroa/k-m² (ind. 1911). Hinta vastaa teollisuusrakennusoikeuden hintaa alueella.

Lisäksi vuokranmääräytymisperusteena on käytetty tonttitehokkuuslukuun e=0,65 perustuvaa laskennallista rakennusoikeutta.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan määräalan vuokra määräytyy seuraavaksi:

k-m²	e/k-m² (ind.100)	e/k-m² (ind.1911)	perusvuosi-vuokra e (ind.100)	alkuvuosi-vuokra e (ind.1911)
9 734	12	229	5 840	111 602

Vuosivuokrasta peritään ensimmäisen vuoden ajalta 70 %, toisen vuoden ajalta 80 %, kolmannen 90 %, jolloin vuosivuokra peritään täysi-määräisenä vuoden 2019 alkaen. Esittelijän mielestä vuosivuokran porrastus alkuvuosina perusteltua, ottaen huomioon vuosivuokran korotus lähes kaksinkertaiseksi sekä vuokralaisen suunnitelmat purkaa kevyet hallirakennelmat uuden kiinteän teollisuusrakennuksen rakentamista varten.

Lektar Oy:lle on vuokrattu n. 1 650 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 91-418-6-114 rajoittuen entiseen tonttiin nro 38254/4. Määräalan vuokrasopimus (sop.nro 20742, laskutustunnus S0138-233) merkitään 31.12.2015 päättyväksi, koska määräala sisältyy kokonaisuudessaan nyt vuokrattavaan määräalaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos
2 Kartta
3 Hakemus

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1 Liite 2
Hallintokunnat	Liite 1 Liite 2