§ 548
Teollisuustontin uudelleen vuokraus Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Takkatie 26:lle Pitäjänmäellä (Pitäjänmäki, tontti 46038/19)

HEL 2015-012387 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 101/678 492, Takkatie 26

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Takkatie 26:lle (y-tunnus 1608511-7) teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46038 tontin nro 19 (os. Takkatie 26, pinta-ala 1 709 m²) uudelleen 1.1.2016 - 31.12.2030 väliseksi ajaksi liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen (liite 1) mukaisesti sekä seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 615 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 11 734 euroa. Perittävä vuokra 1.1.2016 - 31.3.2017 väliseltä ajalta on 14 668 euroa.

Vuokranmääräytymisperusteena on käytetty tonttitehokkuuslukua e=0,60 vastaavaa rakennusoikeuden määrää sekä yksikköhintana 12 euroa/k-m² (ind. 100). Mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää tonttitehokkuuslukua e=0,6 vastaavan rakennusoikeuden, on kaupungilla oikeus tarkistaa vuokranmäärä vastaamaan toteutunutta rakennusoikeutta.

T1146-236

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos
2 Hakemus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

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

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Hakija on pyytänyt 22.10.2015 päivätyllä hakemuksellaan, että tontin 46038/19 vuokrasopimusta jatkettaisiin 31.12.2030 saakka.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti nro 46038/19 on vuokrattu hakijalle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2015 saakka. Tontin perusvuokra on 513 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 9 798,30 euroa.

Asemakaava ja tonttitiedot

Tontti 46038/19 kuuluu voimassa olevan sisäasiainministeriön 14.7.1977 vahvistaman asemakaavan nro 7604 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (TTV). Tontin pinta-ala on 1 709 m² ja rakennusoikeus 1 709 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,00.

Tontilla on 705 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 46038/19 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)
1 025	12	229	615	11 734

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos
2 Hakemus

Otteet

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