



11.12.2023

59 §**Kiinteistön hallintaoikeuden jatkaminen Östersundomissa**

HEL 2023-014243 T 10 01 00

Päätös

Tontit-yksikön päällikkö päätti jatkaa ***** hallintaoikeutta omakoti-kiinteistöön ***** seuraavin ehdoin:

1. Hallinta-aika jatkuu 1.1.2024 alkaen toistaiseksi voimassaolevana. Ir-tisanomisaika on hallintaoikeuden haltijalla 3 kuukautta ja kaupungilla 12 kuukautta.
2. Hallintaoikeudesta peritään ***** euron vuosikorvaus. Vuosikorvaus kuitataan kiinteistön maksamattomasta kauppahinnasta jälkikäteen kunkin vuoden lopussa tai hallinnan päättyessä. Mikäli maksamaton kauppahinta ei riitä kattamaan vuosikorvausta, Kaupunki laskuttaa kattamattoman osan vastaavasti yhtenä eränä, jonka maksuaika on 30 päivää.
3. Kaupunki maksaa hallinnan päätyttyä maksamatta olevan osan kauppahinnasta.
4. Hallintaoikeuden haltija vastaa hallinta-aikanaan kiinteistön ja sen rakennusten kaikista käyttö-, hoito-, korjaus- ja vakuutuskustannuksista kiinteistövero lukuun ottamatta. Kaupunki ei ole velvollinen ylläpitämään eikä korjaamaan rakennuksia.

Muutoin noudatetaan liitteenä nro 1 olevan sopimusluonnoksen ehtoja.

Päätöksen perustelut

Helsinki on ostanut omakotikiinteistön ***** osana Östersundomin maapoliittista hankintaa. Myyjät pidättivät tuolloin kiinteistön hallintaoikeuden 31.12.2023 asti ja heille jäi oikeus jatkaa hallintaa erikseen sovitun ehdon, ellei kaupunki tarvitse kiinteistöä omaan käyttöönsä.

Östersundomin alueen kaavoitus on edelleen kesken, eikä kaupungilla ole tarvetta kiinteistölle.

Hallintaoikeuden jatko koskee lähinnä rakennettuja kiinteistöjä, jotka kaavoituksen ja sen toteutumisen edetessä mitä ilmeisimmin on tarkoitus purkaa, koska eivät sijaintinsa tai luonteensa puolesta sovellu uuteen maankäyttöön. Hallintaoikeuden jatkaminen on kaupungin kannalta kustannus- ja resurssitehokas keino pitää alueen väestömäärä sel-



11.12.2023

laisena, että se takaa olevat palvelut kunnes mittavampi uudisrakentaminen pääsee käyntiin. Tähän mennessä Östersundomississa on jatkettu 26 kiinteistön tai määräalan hallintaoikeutta, joista 13 ovat voimassa.

Hallintaoikeuden korvaustasoa on johdettu alueen/kiinteistön vuokrata-sosta, ottaen huomioon hallintaoikeuden haltijan vuokralaista selvästi suuremmat kustannusvastuut kiinteistöstä. Yleisesti ottaen korvaustason määrittämisessä on, sitä alentavana otettu huomioon kaupungin vuokrausriskeistä (markkinointiaika, vuokrauskuntoon laittaminen, vuokralaisen vaihtumistiheys, kaupungin tavanomaista vuokranantajaa suuremmat vastuut), hallinnoinnista ja ennakoidusta korjaustarpeesta sekä vanhojen omakotitalojen teknisistä ratkaisuksista (vaihteittain rakentaminen, eri standardien mukaiset rakenteet, riskirakenteet, mahdollinen sijainti kunnallisteknisten verkostojen ulkopuolella) ja mahdollisista tavanomaista korkeammista tie/katumaksuista johtuvat lisäkustannukset.

Vanhoja omakotikiinteistöjä vuokrattaessa kaupungin nettotulot jäävät edellä mainitut korjaus- ja muut vastuut huomioon ottaen tyypillisesti tasolle 35 - 50 % kiinteistön bruttovuokrasta. Hallintaoikeuden korvaus alla mainitulla tasolla arvioidusta bruttovuokrasta ei siis pienentäisi kaupungin nettotuloja vuokrausvaihtoehtoon nähden. Kiinteistöt, joiden vuokraaminen kaupunkiin vuokranantajana kohdistuvien tavanomaista suurempien vaatimusten vuoksi edellyttäisivät mittavia peruskorjauksia, tullaan pääsääntöisesti purkamaan hallinnan päättyessä, koska korjauksia ei pystytä vuokratuloilla kattamaan. Mikäli hallintaoikeuden haltija haluaa tällaisen kiinteistön hallintaoikeutta jatkaa, korvaustaso jää rakennuksen nykykunnan mukaisen teoreettisen vuokratason alhaisuudesta johtuen varsin alhaiseksi.

Neuvottelutuloksena saatu esitys hallintaoikeuden korvaukseksi, ***** vastaa noin 50 % kiinteistön arvioidusta bruttovuokrasta tavanomaisin vuokraehdoin.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 29.5.2018 § 280 siirtää Tontit - yksikön päällikölle oikeuden antaa vuokralle kiinteistöjä sekä yritys- että asuintarkoituksiin enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m². Hallintaoikeuden luovuttaminen on vuokraamista tavanomaista vuokrausta laajemmilla kiinteistön kunnossapito- ja korjausehdoilla.

Lisätiedot



11.12.2023

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Kartat

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hallintaoikeuden saajat

KYMP Sisäinen tiedotus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 59 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



11.12.2023

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

6 (6)

11.12.2023

Timo Laiho
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 11.12.2023.

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6