



06.11.2018

Asia/19

§ 554

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattujen asuntonttien (kerrostalo) vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen (Vartiokylä, tontit 91-45-218-1 ja 91-45-219-1)

HEL 2018-011181 T 10 01 01 02

Rusthollarintie 8 ja 10

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) Helsingin Vartiokylässä vuokrattujen tonttien 91-45-218-1 (pinta-ala 7 200 m², os. Rusthollarintie 8) ja 91-45-219-1 (pinta-ala 28 000 m², os. Rusthollarintie 10) maanvuokrasopimuksen nro 7709 vuokra-aikaa 31.12.2047 saakka ja liitteestä 1 ilmenevin ehdoin
- oikeuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen muutoksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(A1145-52)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34244
tuukka.toropainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimusehdot
- 2 Sijaintikartta ja ote ajantasa-asemakaavasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kaupunkiympäristö

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 1



Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Vuokrasopimuksen muutoksella jatketaan sopimusta siten, että vuokra-alueella sijaitseville rakennuksille on mahdollista myöntää ARA-ehtojen mukainen peruskorjauslaina. Lisäksi tarkennetaan eräitä vuokran tarkistamiseen, vuokrasopimuksen irtisanomiskieltoon, maanalaisiin rakenteisiin ja maaperän puhtaana pitämiseen liittyviä lisäehtoja kaupungin nykykäytännön mukaisiksi.

Esittelijän perustelut

Vuokrasopimus

Kiinteistölautakunta päätti 4.9.1961 (1479 §) vuokrata Kiinteistö-oy Rusthollarintie 10:lle 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45218 tontin 1 ja korttelin 45219 tontin 1 ajaksi 1.11.1961–31.12.2025 (maanvuokrasopimuksen nro 7709, vuokraustunnus A1145-52).

Tonttien vuokraoikeus on 15.10.1993 siirtynyt Puotilan Kiinteistöt Oy:lle. Kaupparekisteriotteen mukaisesti Puotilan Kiinteistöt Oy on sulautunut 31.12.2011 Helsingin kaupungin asunnot Oy -nimiseen yhtiöön (Y-tunnus 2379058-6).

Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 4984 mukaisesti tontit 45218/1 ja 45219/1 kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Tonttien rakennusoikeudet perustuvat rakennusalueille asemakaavassa osoitettujen prosenttilukujen mukaisesti. Tontin 45218/1 rakennusoikeus on 5 438 k-m² ja tontin 45219/1 16 413 k-m².

Tontin 45218/1 pinta-ala on 7 200 m² ja osoite Rusthollarintie 8. Tontin 45219/1 pinta-ala on 28 000 m² ja osoite Rusthollarintie 10.

Tontti 45218/1 on merkitty kiinteistörekisteriin 28.11.1961 ja tontti 45219/1 28.9.1961.

Sijaintikartta ja ote ajantasa-asemakaavasta on liitteenä 2.

Asuinrakennuksen peruskorjaus ja rahoitus



Tonteilla 45218/1 ja 45219/1 sijaitsevissa aravavuokrataloissa teetetään peruskorjaus, joka on käynnistynyt elokuussa 2018. ARA on myöntänyt kohteelle korkotukilainavarauksen.

Vuokrasopimuksen vuokra-aika ja irtisanomiskielto

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 18 §:n mukaan korkotukilaina voidaan myöntää vain, jos maanvuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen laina-aikana ja jäljellä oleva laina-aika on vähintään 45 vuotta. Samaisessa lainkohdassa todetaan kuitenkin, että Valtion asuntorahasto (nykyisin ARA) voi erityisestä syystä hyväksyä lyhyemmänkin vuokra-ajan.

ARA on aiemmin hyväksynyt maanvuokrasopimuksia, joissa vuokra-aika on noin 30 vuotta. Maanvuokrasopimusta tulisi tämän vuoksi jatkaa 31.12.2047 saakka, jolloin vuokrasopimus olisi voimassa koko laina-ajan.

Vuokra-ajan jatkaminen

Peruskorjauksen rahoituksen järjestämiseksi esitetään, että tontit 45218/1 ja 45219/1 kattavan vuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin 31.12.2047 saakka, jolloin se mahdollistaisi vuokrasopimuksen käytön ARA:n kohteen peruskorjaamiseen hyväksymän perussparanuskorkotukilainan vakuutena (ns. laitoskiinnitys). Lisäksi järjestelyllä turvattaisiin valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täyteta-kaus.

Edelleen esitetään, että tontin vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan nykyisen sopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan, eli 31.12.2025 saakka, ja että sen jälkeen vuokra tarkistettaisiin 1.1.2026 alkaen käypää maanarvoa vastaavaksi noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia päätöksiä ja periaatteita. Mainittu vuokran korotus tulee kuitenkin tehdä Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen vahvistamaan kohtuullisen hintatasoon.

Esitetty menettely mahdollistaa jo tässä vaiheessa valtion rahoituksen käyttämisen kiinteistön peruskorjaukseen ilman, että lainaehdot aiheuttaisivat kiinteistön tontinvuokran tarkistamisen ennen voimassa olevan maanvuokrasopimuksen päättymistä.

Esitys on kaupunginvaltuuston aravavuokratalojen tontinvuokrasopimusten vuokranalennusehdon muuttamista koskeneen päätöksen (28.1.2004, 30 §) periaatteiden mukainen. Mainittu päätös koski aravalainojen konvertoimista vapaarahoitteisiksi lainoiksi.



Edelleen todettakoon, että kiinteistölautakunta 28.1.2016 (30 §) päätti noudattaa vastaavanlaista menettelyä vuokrasopimuksen jatkamisen ja vuokran tarkistamisen osalta Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattujen tonttien 28219/3 ja 28219/4 (Oulunkylä, Maunula, Kuusikkotie 4 ja Maunulantie 10) osalta ja 11.12.2014 (619 §) sekä Kiinteistö Oy Vaasankatu 10:lle vuokratun tontin 12348/10 (Alppiharju, Vaasankatu 10) osalta. Edellä mainituilta tonteilta peritään vanhan sopimuksen päättämiseen saakka vanhan sopimuksen mukaista maanvuokraa.

Muut ehdot

Muutoin vuokrauksessa ehdotetaan noudatettavaksi nykyisiä ehtoja sekä muun muassa eräitä vuokran tarkistamiseen, vuokrasopimuksen irtisanomiskieltoon, maaperän puhtaana pitämiseen liittyviä lisäehtoja ja maanalaisiin hankkeisiin liittyviä lisäehtoja.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 mom. 1 kohdan mukaisesti kaupunkiympäristölautakunta päättää toimialan hallinnassa olevien kiinteistöjen vuokraamisesta enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Näin ollen kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34244
tuukka.toropainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimusehdot
- 2 Sijaintikartta ja ote ajantasa-asemakaavasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1



06.11.2018

Asia/19

Kaupunkiympäristö

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Maka/Make/Toropainen