



§ 440

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun asuntotontin (kerrostalo) vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen (Käpylä, tontti 25888/1)

HEL 2019-005408 T 10 01 01 02

Pohjolankatu 47

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) vuokratun Helsingin Käpylään sijoittuvan korttelin 25888 tontin 1 (pinta-ala 21 571 m², os. Pohjolankatu 47) maanvuokrasopimuksen (sopimus nro 13589, vuokraustunnus A1125-49) vuokra-aikaa 31.12.2048 saakka 16.8.2019 alkaen liitteestä 1 ilmenevin ehdoin
- oikeuttaa tontit-yksikön päällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitut sopimusmuutokset ja tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(A1125-49)

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 7 kokouksen asiana nro 9.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokrausehdot

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Helsingin kaupungin asunnot

Otteen liitteet

Esitysteksti



Oy	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
	Liite 1
Kymp/Make/Pitkäaikainen vuokraus	Esitysteksti
	Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Käpylässä sijaitseva tontti 25888/1 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2030 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Tontilla sijaitsevat rakennukset on tarkoitus peruskorjata. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) hyväksymällä investointiavustuksella ja korkotukilainalla, jonka takaisinmaksuaika on noin 30 vuotta.

Vuokrasopimuksen tulisi olla voimassa vastaavan ajan kuin korkotukilaina, koska tontin vuokraoikeus rakennuksineen toimii korkotukilainan vakuutena (ns. laitoskiinnitys). Lisäksi järjestelyllä pyritään turvaamaan valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täytetäkaus. Vuokrasopimusta ei saa irtisanoa korkotukilainan voimassaoloaikana.

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään tontin 25888/1 vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkamista 31.12.2048 saakka siten, että aikaisemmin vuokratun rakennusoikeuden osalta peritään noin alkuperäistä maanvuokraa vastaava määrä alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen 31.12.2030 saakka. Tämän jälkeen tontin laskennallinen kerrosneliömetrihinta olisi hintatasossa 6/2019 (ind. 1970) korkotukikohteelle myönnettävä ARA-alennus huomioiden noin 473 euroa. Maanvuokran arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa kohteen ns. alennettu ARA-hinta huomioiden noin 1,89 euroa//kk/m².

Lisäksi sopimukseen esitetään otettavaksi muun muassa eräitä vuokran tarkistamiseen, vuokrasopimuksen irtisanomiskieltoon ja maaperän puhtaana pitämiseen liittyviä lisäehtoja.

Hakemus on oheismateriaalina.

Esittelijän perustelut

Vuokrasopimus



Kiinteistölautakunta päätti 29.4.1986 (§ 925) vuokrata Helsingin Perheasunnot Osakeyhtiölle 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 25888 tontin 1 ajaksi 1.5.1986–31.12.2030 (maanvuokrasopimus nro 13589, vuokraustunnus A1125-49). Tontin vuokraoikeus rakennuksineen on 31.12.1992 siirtynyt Helsingin Kansanasunnot II Oy:lle. Kaupparekisteriotteen mukaisesti vuokralaisen toiminimi on 29.9.1999 kaupparekisteriin tehdyn muutoksen jälkeen Helsingin Kansanasunnot Oy. Kaupparekisteriotteen mukaisesti Helsingin Kansanasunnot Oy on sulautunut 31.12.2011 Helsingin kaupungin asunnot Oy -nimiseen yhtiöön (Y-tunnus 2379058-6).

Asemakaava- ja tonttitiedot

Sisäasiainministeriö on 2.8.1951 vahvistanut asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 3142. Tontti kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 21 571 m² ja osoite Pohjolankatu 47. Tontilla sijaitsee kuusi kolme-neljä -kerroksista asuinkerrostaloa. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 20.6.1949.

Ote ajantasa-asetuksesta on oheismateriaalina.

Asuinrakennuksen peruskorjaus ja rahoitus

Tontilla 25888/1 sijaitsevat rakennukset on tarkoitus peruskorjata. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA) hyväksymällä korkotukilainalla. Hanke käynnistyy elokuussa 2019. ARA on myöntänyt kohteelle ehdollisen korkotukilainavarauksen.

Vuokrasopimuksen vuokra-aika ja irtisanomiskielto

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 18 §:n mukaan korkotukilainaa 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 31.12.2048 saakka, jolloin vuokrasopimus olisi voimassa koko laina-ajan.

Vuokra-ajan jatkaminen

Peruskorjauksen pitkäaikaisrahoituksen järjestämiseksi esitetään, että tontin 25888/1 vuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin 31.12.2048



saakka, jolloin se mahdollistaisi vuokrasopimuksen käytön ARA:n rakennusten peruskorjaukseen hyväksymän korkotukilainan vakuutena (ns. laitoskiinnitys). Lisäksi järjestelyllä turvattaisiin valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täytetakaus.

Lisäksi esitetään, että tontin 25888/1 vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan nykyisen vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan, eli 31.12.2030 saakka, ja sen jälkeen po. tontin vuokra määrättäisiin jäljempänä esitettyjen vuokrausperiaatteiden mukaisesti.

Esitetty menettely mahdollistaisi valtion rahoituksen käyttämisen tontilla sijaitsevan rakennusten peruskorjauksen ilman, että lainaehdot aiheuttaisivat tontin maanvuokran tarkistamisen ennen nykyisen maanvuokrasopimuksen päättymistä.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 11.6.2019 (344 §) noudattaa vastaavantyyppistä menettelyä vuokrasopimuksen jatkamisen ja vuokran tarkistamisen osalta Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun tontit 45136/2 osalta. Tätä ennen kiinteistölautakunta päätti 26.1.2017 (47 §) noudattaa vastaavantyyppistä menettelyä vuokrasopimuksen jatkamisen ja vuokran tarkistamisen osalta Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun tontin 29160/1 osalta ja 11.12.2014 (619 §) Kiinteistö Oy Vaasankatu 10:lle vuokratun tontin 12348/10 osalta. Edellä mainituilta tonteilta peritään alkuperäisen vuokrasopimuksen päättymiseen saakka alkuperäisen vuokrasopimuksen mukaista maanvuokraa.

Tontinluovutuslinjaukset

Helsingin kaupunginhallitus on 1.4.2019 (§ 220) hyväksynyt Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset ja niiden soveltamisohjeet. Soveltamisohjeiden mukaan maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa jatketaan sopimusmuutoksin kesken vuokrakauden vain erityisin perustein. Erityiset tilanteet, joissa sopimuksen vuokra-ajan jatkaminen on katsottu tarpeelliseksi, liittyvät useimmiten ARA-rahoitteisiin kohteisiin, joissa rakennuksen peruskorjauksen edellyttämän korkotukilainan saannin edellytyksenä on riittävän pitkä jäljellä oleva vuokra-aika.

Mikäli vuokra-aikaa jatketaan vuokrasopimukseen tehtävin muutoksin kesken vuokrakauden, tontin maanvuokraa tarkistetaan vuokra-ajan jatkamisen yhteydessä sopimusmuutoksen ajankohdan hintatasoon. Aiemmin vuokratun rakennusoikeuden osalta peritään kuitenkin alkupeleistä vuokraa vastaava määrä alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen saakka.

Soveltamisohje noudattaa pitkälti jo nykyisellään käytössä olevia periaatteita. Maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaessa periaatteena on ollut, että vuokranantajalla on mahdollisuus tarkistaa vuokraa al-



kuperäisen vuokra-ajan päättymishetkellä sen hetken tasoon. Soveltamisohje muuttaa kuitenkin nykykäytäntöä siten, että tontin maanvuokraa tarkistettaisiin sopimuksen mukaisen vuokra-ajan jatkamisen yhteydessä, mutta vuokraa perittäisiin alkuperäistä vuokraa vastaavasti alkuperäisen sopimuskauden päättymiseen saakka. Edellä mainittua periaatetta sovelletaan siihen rakennusoikeuteen, jonka mukaisesti tontilta peritään alkuperäisen vuokrasopimuksen mukaisesti maanvuokraa. Mikäli vuokralainen toteuttaa vuokra-alueelle lisärakentamista, peritään vuokraa uudisrakennuksen osalta muutoshetken käyvän arvon mukaisesti.

Tontin maanvuokra

Edellä kerrotun mukaisesti tontin 25888/1 vuokrausperiaatteiden esitetään määräytyvän seuraavasti:

- Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 30 euroa. Tontilla sijaitsevista liiketiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.
- Aikaisemmin vuokratun rakennusoikeuden osalta peritään noin alkuperäistä maanvuokraa vastaava määrä alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen saakka. Edellä mainitun perusteella tontin vuosivuokrasta peritään 35 % 31.12.2030 saakka. Selvyden vuoksi todetaan, että vuosivuokraan myönnettävä alennusprosentti on pyöristetty lähimpään tasaprosenttiin.
- 1.1.2031 lukien tontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettujen asuintalojen peruskorjaukseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettujen asuntojen peruskorjaukseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).
- Maanvuokraa peritään käytetyn rakennusoikeuden mukaisesti, mutta kuitenkin vähintään 13 980 k-m² mukaan.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan tontin vuosivuokra on 4 % asuntotonttien ja 5 % muiden tonttien laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Edellä mainitun perusteella tontin maanvuokran esitetään määräytyvän seuraavasti:



k-m ²	e/k-m ²	e/k-m ² (ind. 1970)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisvuokra e (ind. 1970)	Alennettu vuokra 35 %
13 980	30	591	16 776	330 487	115 670

(13 980 k-m² x 591 e/k-m² x 4 %) x 19,70 - 65 %

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. Tontin, jonka vuokra-aikaa jatketaan, rakennusoikeus on yli 3000 k-m².

Kaupunkiympäristölautakunta ei ole kyseisen kaltaisessa tapauksessa siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijoille.

Näin ollen kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokrausehdot

Oheismateriaali

1 Hakemus
2 Ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



03.09.2019

Asia/7

Otteet

Ote

Helsingin kaupungin asunnot
Oy

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-
tölautakunta

Liite 1

Esitysteksti

Liite 1

Tiedoksi

Maka/Make/Aitta