

## Muistio

## Päätös

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätös koskee noin 600 nykyistä Hitas-yhtiötä sekä mainitun päätöksen jälkeen perustettavia uusia Hitas-yhtiöitä.

Päätöksen tarkoitus on mahdollistaa sekä nykyisille että uusille Hitas-yhtiöille sääntelystä vapautuminen 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta päätöksestä ilmenevin perustein. Mainittuun ajankohtaan liittyy nykyisessä sääntelyjärjestelmässä myös hakemuksesta tapahtuva sääntelyn päättäminen.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Hitas-järjestelmän piirissä oleviin maanvuokrasopimuksiin tämän päätöksen edellyttämät muutokset.

## Täytäntöönpanopäätös

Kaupunginhallitus päätti 8.6.2009 (730 §) kehottaa kaupunginvaltuuston 3.6.2009 Hitas-järjestelmän kehittämistä koskevan päätöksen täytäntöön panemiseksi muun muassa kiinteistölautakuntaa valmistelemaan ja päättämään menettelystä päätöksen soveltamiseksi Hitas-tuotantoa varten tehtäviä maanvuokrasopimuksia laadittaessa ja muutettaessa.

Päätöksen mukainen menettely tuli ottaa käyttöön alkaen 1.1.2010.

## Tontinluovutuksen soveltamisohjeet ja Hitas-sääntelyn päättymisen

Kiinteistölautakunta päätti 24.11.2009 (668 §) merkitä tiedoksi kaupunginvaltuuston Hitas-järjestelmän kehittämistä koskevan päätöksen 3.6.2009 (136 §) ja kaupunginhallituksen asiaa koskevan täytäntöönpanopäätöksen 8.6.2009 (730 §). Lisäksi lautakunta päätti antaa mainittujen päätösten perusteella tontinluovutuksen soveltamisohjeet liitteineen.

Soveltamisohjeissa keskihinnalla tarkoitetaan Hitas-yhtiön asunto-osakkeiden keskimääräistä laskennallista enimmäishintaa (euroa/as-m<sup>2</sup>). Rajahinnalla tarkoitetaan kaikkien Hitas-yhtiöiden asunto-osakkeiden keskimääräisten enimmäishintojen keskiarvoa (euroa/as-m<sup>2</sup>). Markkinahinnalla tarkoitetaan tilastokeskuksen asuntojen hintatilastossa käyttämää Hitas-yhtiön postinumeroalueen kaikkien asuntojen keskimääräistä tilastollista neliöhintaa (euroa/as-m<sup>2</sup>) täydennettynä Hitas-asuntojen hintatiedoilla.

Soveltamisohjeiden mukaan kaupunginvaltuuston päätöksen 1 kohdassa tarkoitettujen nykyisten hintasääntelyn vaikutuksen piirissä olevien Hitas-yhtiöiden on haettava kirjallisesti 30 vuoden määräajan jälkeen Hitas-sääntelystä vapautumista kiinteistölautakunnalle osoitetulla hakemuksella, johon tulee liittää kopio yhtiökokouksen yksimielisestä päätöksestä. Sääntelyn vaikutuksen piirissä on yhtiö,

jonka keskihinta, tai sen hyväksi luettava rajahinta, alittaa postinumeroalueen markkinahinnan.

Soveltamisohjeiden mukaan hakeutuminen on vapaaehtoista. Hakeutuminen on edellyttänyt kaikkien osakkaiden yksimielisen päätöksen.

Käytännössä vapautuminen on edellyttänyt myös niiden osakkaiden suostumuksen, jotka eivät ole olleet henkilökohtaisesti tai edustettuna yhtiökokouksessa.

Hakemus toimitetaan kiinteistöviraston tonttiosastolle.

### **Vuokran korottaminen sääntelystä vapautumisen yhteydessä**

Soveltamisohjeiden mukaan kiinteistölautakunta päättää hintasääntelyn vaikutuksen piirissä olevien Hitas-yhtiöiden tontin maanvuokran korotuksen suuruudesta (0 – 30 %) sääntelystä vapautumisen yhteydessä sen mukaan, kuinka suuri markkinahinnan ja keskihinnan erotus on rajoituksista vapautumisen hetkellä. Mikäli rajahinnan soveltaminen keskihinnan sijasta johtaa yhtiön kannalta edullisempaan lopputulokseen, maanvuokran korotus määritellään markkinahinnan ja rajahinnan erotuksen perusteella.

Vuokran korotuksen suuruus vaihtelee kussakin tapauksessa syntyvän hintaedun mukaan. Mitä vähäisempi hintaetu on, sitä pienempi on vastaavasti korotusprosentti ja päinvastoin.

### **Soveltamisohjeiden tarkistaminen**

Kiinteistölautakunta päätti 16.5.2013 (257 §) tarkistaa kaupunginvaltuuston Hitas-järjestelmän kehittämispäätöstä 3.6.2009 (136 §) koskevaa tontinluovutuksen soveltamisohjetta (klk 24.11.2009, 668 §) seuraavasti:

1

Sääntelystä vapaaksi hakeutuminen (kohta 5.1)

Päätöksen 1 kohdassa tarkoitettujen nykyisten Hitas-yhtiöiden on haettava kirjallisesti 30 vuoden määräajan jälkeen Hitas-sääntelystä vapautumista kiinteistölautakunnalle osoitetulla hakemuksella.

Hakemukseen tulee liittää kopio yhtiökokouksen asiaa koskevasta päätöksestä ja selvitys siitä, ettei mainittua päätöstä ole määräajassa moitittu. Yhtiökokouksen tulee tehdä päätös kulloinkin voimassaolevan lain ja yhtiöjärjestyksen mukaisia päätöksentekovaatimuksia noudattaen. Selvyyden vuoksi todetaan, että yhtiökokouksen päätöksen ei edellytetä syntyneen yhtiöjärjestyksen Hitas-pykälien muuttamiseen tarvittavalla kaikkien osakkaiden yksimielisellä päätöksellä.

Hakeutuminen on vapaaehtoista. Hakeutumisessa on kysymys Hitas-sääntelyn päättymisestä. Yhtiöllä on oikeus hakea vapautumispäätöksen jälkeen Hitas-pykälien poistamista yhtiöjärjestyksestä.

Hakemus toimitetaan kiinteistöviraston tonttiosastolle.

2

Muuten noudatetaan entisiä ehtoja.

Samalla lautakunta toteaa, että vuokralaisen tulee Hitas-sääntelyn päättymisen jälkeen kiinnittää erityistä huomiota asumisen laadun ja asumisviihtyvyyden säilymiseen yhtiössä.

Mainittuun päätökseen on liitetty ilmoitus muutoksenhakukiellosta, koska päätöksen on katsottu olevan asian valmistelua. Kaupunginhallitus ei ole käyttänyt lautakunnan päätöksen osalta otto-oikeuttaan.

### **Lautakunnan delegointipäätös ja soveltamisohjeiden ajanmukaisuuden arviointi**

Kiinteistölautakunta päätti 8.1.2015 (7 §) oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön merkitsemään vuokralaisen hakemuksesta päättämään Hitas-sääntelyn kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) sekä kiinteistölautakunnan 24.11.2009 (668 §) ja 16.5.2013 (257 §) hyväksymien soveltamisohjeiden mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti kehottaa tuomaan lautakunnan päätettäväksi Hitas-järjestelmän kehittämispäätöstä koskevan tontinluovutuksen soveltamisohjeen ajanmukaisuuden arvioinnin tarvittaessa, kuitenkin vähintään kerran neljässä vuodessa.

### **Asunto-oy Abraham Wetterintie 9:n hakemus**

Asunto-oy Abraham Wetterintie 9:n varsinainen yhtiökokous päätti enemmistöpäätöksellä 15.5.2019 myöntää hallitukselle valtuudet hakea Hitas-sääntelystä vapautumista. Edelleen Asunto-oy Abraham Wetterintie 9:n hallitus päätti 13.8.2019 kokouksessaan valtuuttaa isännöitsijän (Kiinteistö-Tahkola Helsinki Oy) hakemaan Hitas-sääntelystä vapautumista.

Helsingin käräjäoikeuden 24.9.2019 antaman todistuksen mukaan edellä mainittua yhtiökokouksen päätöstä vastaan ei ole nostettu moitekannetta säädetyssä määräajassa.

Yhtiö pyytää 31.10.2019 toimittamassaan hakemuksessa tontin Hitas-sääntelyn päättämistä. Yhtiö esittää lisäksi maanvuokran korotus poistetaan tai korostusta kohtuullistetaan. Yhtiö esittää, että se kuuluu ennemminkin postinumeroalueeseen 00820 (Roihuvuori) kuin postinumeroalueeseen 00810 (Herttoniemenranta ja osa Länsi-Herttoniemeä), jolla yhtiö faktisesti sijaitsee.

Hakemus on nähtävänä päättäjällä ja se on liitetty Ahjossa asialle.

### **Vuokran korottaminen**

Asuntopalvelujen ilmoituksen 4.11.2019 mukaan yhtiön keskihinta on 2 460 euroa/as-m<sup>2</sup>, ja sen hyväksi luettava rajahinta 4 134 euroa/as-m<sup>2</sup> sekä postinumeroalueen 81 - Herttoniemi markkinahinta 5 151 euroa /as-m<sup>2</sup>. Yhtiön hintaetu on siten 1 017 euroa/as-m<sup>2</sup>.

Lautakunnan hyväksymien soveltamisohjeiden mukaan Hitas-yhtiöitä pyritään kohtelemaan sääntelyn päättyessä mahdollisimman yhdenvertaisesti ja korjaamaan selvät epäoikeudenmukaisuudet. Lisäksi ns. hintakuopassa olevien yhtiöiden osalta tutkitaan rajahinnan tuoman helpotuksen lisäksi mahdollisuudet lisähelpotuksiin, mikäli niille on olemassa painavat perusteet.

Hakija on esittänyt, että Asunto-oy Abraham Wetterintie 9 vapautettaisiin Hitas-sääntelyn piiristä ilman maanvuokran korottamista tai että maanvuokran korotusta kohtuullistetaan. Hakemuksen mukaan yhtiön Hitas-vapautumisen myötä saama hintaetu on vähäinen. Lisäksi yhtiö katsoo, että se kuuluu alueena Roihuvuoreen (postinumeroalue 00820) eikä Herttoniemenrantaan tai Länsi-Herttoniemeen (postinumeroalue 00810). Herttoniemen postinumeroalueelle (00810) on rakennettu viime vuosien aikana uusia asuinrakennuksia ja hakijayhtiön keskimyyntihinta on jäänyt huomattavasti alhaisemmaksi kuin rajahinta tai postinumeroalueen keskihinta.

Länsi-Pasilassa on aikaisemmin Hitas-sääntelystä vapautumisen yhteydessä kohtuullistettu eräiden asunto-osakeyhtiöiden tontin vuokran korotusta puolella erityisesti tapauksissa, jossa korotus olisi ollut 30 %. Länsi-Pasilan postinumeroalueen (00240) soveltamisohjeiden mukainen markkinahinta (keskihinta) oli noussut Ilmalan alueen uusien sääntelemättömien asuntojen myynnin perusteella vuosien 2013/2014 vaihteesta (3 635 euroa/as-m<sup>2</sup>, 11/2013) vuoden 2015 alkupuolelle noin 1 000 euroa/as-m<sup>2</sup> (4 646 euroa/as-m<sup>2</sup>, 2/2015). Vuokran korotuksen kohtuullistamiseen päädyttiin, koska vuosina 2011–2013 Ilmalan alueelle valmistuneiden omille tonteille sijoittuvien vapaarahoitteisten uudiskohteiden katsottiin nostavan hetkellisesti Länsi-Pasilan postinumeroalueen markkinahintaa, jota ei pidetty suoraan vertailukelpoisena vanhoihin Hitas-yhtiöihin nähden. Tämän vuoksi soveltamisohjeiden mukaisia vuokrien korotuksia 30 % kohtuullistettiin puolella. Tarkempien perustelujen osalta viitataan kiinteistölautakunnan 31.3.2015 (162 §) päätöksen perusteluihin. Nykyisin voidaan kuitenkin jo katsoa, että mainittujen asuntojen osuus ei enää korostu (asunnot myyty ensimmäisen kerran yli kuusi vuotta sitten) Länsi-Pasilan postinumeroalueella viimeisten vuosien aikana tehdyissä asunto-osakkeiden kaupoissa, eikä siten myöskään alueen markkinahinnassa.

Hitas-vapautumisten käsittelyssä lähtökohtana on postinumeroalueen, jolla vapautumista hakeva yhtiön sijaitsee, vertailuhinnat. Yllä mainitussa Länsi-Pasilan tapauksessa tilanne oli se, että markkinahinnan nousu saattoi alueen Hitas-yhtiöt epäedullisempaan asemaan vapautumisen yhteydessä toteutuvien suurempien vuokran korotusten perusteella. Nyt ei kuitenkaan enää voida katsoa, että uusien omistustonteille toteutettujen asuntojen osuus korostuisi postinumeroalueella 00240 (Länsi-Pasila) tehdyissä kaupoissa.

Yhtiön sijoittumista esimerkiksi postinumeroalueen reunalle ei ole yleensä katsottu perusteeksi käyttää Hitas-vapautumisen yhteydessä viereisen, mahdollisesti edullisemmän postinumeroalueen vertailuhintoja.

Asunto-oy Abraham Wetterintie 9 kuuluu postinumeroalueeseen 00810 (Herttoniemenranta ja osa Länsi-Herttoniemeä). Myös postinumeroalueelle 00810 on viime vuosina rakennettu jonkin verran uudistuotantoa, mutta postinumeroalueen varsinainen rakentaminen on tapahtunut jo aikaisemmin noin 2000-luvun taitteessa. Herttoniemenrannan rakentuminen ei ole myöskään ole aiheuttanut ns. hintakuoppaa 1950-luvulla rakentuneen Länsi-Herttoniemen asuntojen hintoihin. Roihuvuoren postinumeroalueen (00820) asuntojen hinnat ovat lähtökohtaisesti edullisemmat kuin postinumeroalueella 00810. Ei kuitenkaan ole havaittavissa, että Roihuvuoren alueen asuntojen hinnat olisivat jääneet hintakuoppaan postinumeroalueelle 00810 toteutettujen uudiskohteiden rakentamisen johdosta. Roihuvuoren postinumeroalueen vertailuhinta, mukaa lukien Hitas-kaupat, on 3 159 euroa/as-m<sup>2</sup>.

Asunto-oy Abraham Wetterintie 9:n hintaetu on yllä mainitun mukaisesti 1 017 euroa/as-m<sup>2</sup>. Soveltamisohjeiden mukaan hintaedun ollessa 1 001 euroa/as-m<sup>2</sup> tai sitä suurempi, tontin maanvuokran korotus on 30 %. Yhtiön hintaetu olisi Roihuvuoren postinumeroalueen vertailuhintaa käytettäessä 699 euroa/as-m<sup>2</sup>. Soveltamisohjeen mukaan hintaedun ollessa 551 – 700 euroa/as-m<sup>2</sup> tontin maanvuokran korotus on 15 %.

Koska Asunto-oy Abraham Wetterintie 9 sijoittuu postinumeroalueen 00810 reuna-alueelle ja pienaluejaottelussa yhtiö sijoittuu osa-alueen Roihuvuori pienalueeksi, voidaan Hitas-vapautumista käsiteltäessä ottaa huomioon myös Roihuvuoren postinumeroalueen (00820) vertailuhintoja. Nykyistä maanvuokraa tullaan tarkistamaan 20 % 1.3.2020 alkaen. Vuokran korotuksen voidaan katsoa asettuvan Herttoniemen postinumeroalueen (00810) ja Roihuvuoren postinumeroalueen (00820) vertailuhintojen keskilätille.

## **Vuokrasopimuksen muuttaminen vapautumisen yhteydessä**

Asunto-oy Abraham Wetterintie 9 on täyttänyt 30 vuotta 31.5.2019.

Asuntopalvelujen ilmoituksen 4.11.2019 mukaan yhtiön keskihinta on 2 460 euroa/as-m<sup>2</sup>, ja sen hyväksi luettava rajahinta 4 095 euroa/as-m<sup>2</sup> sekä postinumeroalueen 81 - Herttoniemi markkinahinta 5 151 euroa /as-m<sup>2</sup>. Yhtiön hintaetu on siten 1 017 euroa/as-m<sup>2</sup>.

Soveltamisohjeiden mukaan hintaedun ollessa 1 001 euroa/as-m<sup>2</sup> tai sitä suurempi, tontin maanvuokran korotus on 30 %.

Asunto-oy Abraham Wetterintie 9 sijoittuu yllä mainitun mukaisesti postinumeroalueen 00810 reuna-alueelle ja pienaluejaottelussa yhtiö sijoittuu osa-alueen Roihuvuori pienalueeksi. Näin ollen voidaan Hitas-vapautumista käsiteltäessä ottaa huomioon myös Roihuvuoren postinumeroalueen (00820) vertailuhintoja. Nykyistä maanvuokraa tarkistetaan siten 20 % 1.3.2020 alkaen.

Hitas-vapautumisesta päätettäessä noudatetaan kaupungin voimassaolevia päätöksiä ja niitä koskevia soveltamisohjeita. Edellä todettu korotuksen voidaan katsoa olevan voimassaolevien päätösten ja niitä koskevien soveltamisohjeiden mukainen.

Tontin 43047/1 nykyistä vuosivuokraa tarkistetaan 1.3.2020 lukien 20 %. Tällöin tontin uusi vuosivuokra on 1.3.2020 alkaen 105 602,82 euroa/vuosi entisen 88 002,35 euroa/vuosi sijasta. Tällöin virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaksi uudeksi perusvuosivuokraksi saadaan 6 016,02 euroa/vuosi entisen 5 013,35 euroa/vuosi sijasta.

Hitas-sääntelyn päättymisen yhteydessä tontin maanvuokrasopimukseen merkitään po. kaupunginvaltuuston päätös ja ajankohta, jolloin Hitas-sääntely päättyy ja jolloin sääntelyä koskevat ehdot mitätöityvät. Päättymisajankohta määräytyy mainituissa tapauksissa nykyään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön (aikaisemmin tonttiosaston osastopäällikön) päätöksen perusteella. Muutoin vuokrasopimuksissa noudatetaan entisiä ehtoja.

Lisäksi tiimipäällikön päätökseen tulisi sisällyttää myös maininta siitä, ettei kaupunki enää vahvista yhtiön osakkeiden enimmäishintoja ja käytä yhtiöjärjestyksen mukaista lunastusoikeuttaan ja että Hitas-sääntelyä koskevat pykälät voidaan poistaa yhtiöjärjestyksestä.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu ilmoittaa edellä mainittujen kaupungin päätösten perusteella Hitas-sääntelystä vapautuneista yhtiöistä asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalveluille, jotta sääntelyn päättymistä koskeva tieto on sen käytettävissä.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 15.5.2018 (247 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 - 9 kohtien mukaista toimivaltaa päättää toimielinten päättämien sopimusten ehtojen vähäisistä muutoksista ja lisäyksistä mm. kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden asuntotonttitiimin päällikölle.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on siten toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisäksi tiimipäällikön nähtävänä ovat yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen pöytäkirja, ääniluettelo, osakeluettelo, moittimattomuustodistus, kaupparekisterinote ja yhtiöjärjestys.