



Kaupunkiympäristön toimiala  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Asuntotontit

## Muistio

### Kahden asuntotontin pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle asuntotarkoituksiin (Oulunkylä, tontit 28162/7 ja 28162/8)

Mäkitorpantie 19, 21

**Asian tausta** Kaupunginhallitus päätti 11.6.2018 (423 §) panna täytäntöön kaupunginvaltuuston 30.5.2018 tekemän päätöksen Oulunkylässä sijaitsevien veteraanasuntojen hallinnan siirtämisestä osaksi Helsingin kaupunkikonsernin toimintaa. Kokonaisjärjestelyssä Helsingin kaupunki vastaanotti Rintamaveteraanien säätiö sr –nimiseltä säätiöltä ja Helsingin seudun Sotaveteraanipiiri ry:ltä niiden omistamat Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalo ja Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalo II –nimisten yhtiöiden osakkeet, jotka muodostivat yhtiöiden koko osakekannan, siten, että kaupunki sitoutui pitämään sotaveteraanitalot rintamaveteraanien ja ikääntyneiden ihmisten asumiskäytössä. Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalo ja Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalo II –nimiset yhtiöt sulautettiin Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön 31.12.2019.

Sulautumisen seurauksena laaditaan uudet maanvuokrasopimukset kaupungin ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n välille. Aikaisemmat vuokrasopimukset merkitään uusien vuokrausten johdosta päättymään.

Kiinteistölautakunta on 30.6.1987 (1754 §) vuokrannut tontin 28162/7 Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalolle pitkäaikaisesti 31.12.2049 asti. Tontti 28162/8 on vuokrattu pitkäaikaisesti 31.12.2050 asti Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalot II:lle kiinteistölautakunnan päätöksellä 17.11.1992 (1295 §). Osana yhtiöiden sulautumista koskevaa kokonaisjärjestelyä kaupunginhallitus on edellyttänyt kaupunkiympäristön toimialaa huolehtimaan siitä, että maanvuokrasopimukset päivitetään tai uudistetaan siten, että ne palvelevat sotaveteraanitalojen käyttöä osana Helsingin kaupungin asunnot Oy:tä. Kaupunkiympäristön toimialan tulee myös huolehtia siitä, että sotaveteraanitalojen asukasvalinta toteutetaan siten, että talot pysyvät rintamaveteraanien ja ikääntyneiden ihmisten asumiskäytössä.

Vuokrasopimukset laaditaan käyttäen kiinteistölautakunnan vahvistamaa asuntoalueen maanvuokrasopimuslomaketta ja sen mukaisia vakioehtoja. Vuokran maksun osalta noudatetaan kuitenkin nykyisten maanvuokrasopimusten voimassaolevia ehtoja nykyisten maanvuokrasopimusten päättymisajankohtiin asti. Juridisesti kyse on enemmänkin maanvuokrasopimusten muuttamisesta. Maanvuokrasopimuksia ei voida muuttaa yksipuolisesti niiden sanamuotoa epäedullisemmiksi. Tässä tapauksessa muutokset voimassaoleviin vuokrasopimuksiin ovat lähinnä

nimellisiä (vakioehdot päivitetään nykymuotoonsa, vuokralaisen tietojen päivitys, käyttötarkoitus laajennetaan rintamaveteraanien asunnoista ikääntyneiden asunnoiksi), mikä puoltaa vanhojen sopimusehtojen käyttöä myös vuokran määrän osalta.

### **Asemakaava- ja tonttitiedot**

Kaupunginvaltuuston 17.6.1980 vahvistaman ja 30.6.1980 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen 8202 mukaan tontti 28162/7 kuuluu yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeseen.

Asemakaavamääräysten mukaan tontille saa rakentaa kolmekerroksisen asuintalon, jonka kerrosalasta vähintään 10 % ja enintään 20 % on käytettävä ensimmäisen kerroksen liiketiloja varten. Tontti 28162/7 on merkitty kiinteistörekisteriin 18.6.1986. Tontin pinta-ala on 2 848 m<sup>2</sup> ja osoite Mäkitorpantie 21.

Kaupunginvaltuuston 17.6.1992 vahvistaman ja 24.7.1992 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen 9936 mukaan tontti 28162/8 kuuluu asuntolatyypisten asuinkerrostalojen korttelialueeseen. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 4.9.1992, sen pinta-ala on 2 842 m<sup>2</sup> ja osoite Mäkitorpantie 19.

### **Käyttötarkoitus**

Kaupunginhallituksen 11.6.2018 (423 §) tekemässä täytäntöönpanopäätöksessä on edellytetty, että sotaveteraanitalot on pidettävä rintamaveteraanien ja ikääntyneiden ihmisten asumiskäytössä. Asukasvalinnassa on siten asetettava etusijalle ikääntyneet. Alkuperäisissä maanvuokrasopimuksissa käyttötarkoitus on ollut sotaveteraanien palvelutalo.

### **Maaperä**

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokra-alueella on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä.

Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

**Vuokrausperiaatteet**

Kaupunginvaltuusto on vahvistanut tontille 28162/7 vuokrausperiaatteet 11.2.1987 (25 §). Tontin aikaisempi vuokrasopimus on voimassa 31.12.2050 saakka. Tontin perusvuosivuokraksi on vahvistettu 80 markkaa vuodessa asuntokerrosalan, 120 markkaa liiketilan ja 50 markkaa palvelutilojen osalta. Vuonna 2020 tontin vuosivuokrana on 19 719,45 €. Koska kyse on juridisesti sulautumisen seurauksena tehtävästä maanvuokrasopimuksen muuttamisesta, noudatetaan tontille 28162/7 määritettyä maanvuokraa ja vuokra-aikaa sellaisenaan perusvuosivuokran ollessa siten 1 123,50 euroa.

Tontille 28162/8 on vahvistettu vuokrausperiaatteet kaupunginvaltuuston päätöksellä 7.10.1992 (20 §). Tontin alkuperäinen vuokrasopimus on voimassa 31.12.2050 asti. Tontin perusvuosivuokraksi on vahvistettu 100 markkaa asuntokerrosalan osalta sekä 140 markkaa liike- ja toimistokerrosalan osalta. Edellä mainituilla perusteilla myös tontin 28162/8 osalta noudatetaan määritettyä maanvuokraa ja vuokra-aikaa sellaisenaan perusvuosivuokran ollessa 2 155,82 euroa.

**Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa takautuvasti Kiinteistö Oy Oulunkylän sotaveteraanitalo I ja II sulautumisajankohdasta alkaen eli 1.1.2020 ja vuokraus on voimassa 31.12.2049 saakka.

**Rekisteröinti**

Helsingin kaupungin asunnot (Y-tunnus 2379058-6) on merkitty kaupparekisteriin 7.1.2011.