

## Muistio

### Hitas-sääntelyn merkitseminen vuokralaisen hakemuksesta päättämään tontin maanvuokrasopimukseen (Herttoniemi, tontti 43048/1)

Johan Sederholmin tie 8, HEL 2021-005671, A1143-254

## 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 päätyminen

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 hintaедun 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.

### **As. Oy Porolahdenpuisto 1:n hakemus**

As. Oy Porolahdenpuisto 1:n ylimääräinen yhtiökokous päätti yksimielisesti 28.9.2020 kannattaa hakemista Hitas-sääntelystä vapautumiseen. As. Oy Porolahdenpuisto 1:n hallitus päätti 24.3.2021 kokouksessaan valtuuttaa isännöitsijän (Tuomas Raatikainen, Kiinteistö-Tahkola Helsinki Oy) hakemaan Hitas-sääntelystä vapautumista.

Helsingin käräjäoikeuden 25.1.2021 antaman todistuksen mukaan edellä mainittua yhtiökokouksen päätöstä vastaan ei ole nostettu moitekannetta säädetyssä määräajassa.

Yhtiö pyytää 19.3.2021 päivätyllä hakemuksellaan tontin Hitas-sääntelyn päättämistä.

Hakemus on nähtävänä päättäjällä ja se on liitetty Ahjossa asialle.

## Vuokran korottaminen

Asuntopalvelujen ilmoituksen 5.5.2021 mukaan yhtiön keskihinta on 3 450 euroa/as-m<sup>2</sup>, ja sen hyväksi luettava rajahinta 4 653 euroa/as-m<sup>2</sup> sekä postinumeroalueen 81 - Herttoniemi markkinahinta 5 307 euroa /as-m<sup>2</sup>. Yhtiön hintaetu on siten 654 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.

As. Oy Porolahdenpuisto I:n hintaetu on yllä mainitun mukaisesti 654 euroa/as-m<sup>2</sup>. Soveltamisohjeiden mukaan hintaedun 551 - 700 euroa/as-m<sup>2</sup> tontin maanvuokran korotus on 15 %.

As. Oy Porolahdenpuisto I:n nykyistä maanvuokraa tullaan tarkistamaan 15 % 1.6.2021 alkaen.

## Vuokrasopimuksen muuttaminen vapautumisen yhteydessä

As. Oy Porolahdenpuisto I on täyttänyt 30 vuotta 21.6.2020.

Asuntopalvelujen ilmoituksen 5.5.2021 mukaan yhtiön keskihinta on 3 450 euroa/as-m<sup>2</sup>, ja sen hyväksi luettava rajahinta 4 653 euroa/as-m<sup>2</sup> sekä postinumeroalueen 81 - Herttoniemi markkinahinta 5 307 euroa /as-m<sup>2</sup>. Yhtiön hintaetu on siten 654 euroa/as-m<sup>2</sup>.

Soveltamisohjeiden mukaan hintaedun ollessa 551 - 700 euroa/as-m<sup>2</sup> tontin maanvuokran korotus on 15 %.

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 43048/1 nykyistä vuosivuokraa tarkistetaan 1.6.2021 lukien 15 %. Tällöin tontin uusi vuosivuokra on 1.6.2021 alkaen 49 661,80 euroa/vuosi entisen 43 184,17 euroa/vuosi sijasta. Tällöin virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaksi uudeksi perusvuosivuokraksi saadaan 2 673,78 euroa/vuosi entisen 2 325,03 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.