



16.9.2024

Asia/7

7

V 25.9.2024, Valtion tukemaan asuntotuotantoon vuokrattujen tonttien maanvuokrasopimusten muuttamisen periaatteet peruskorjaustilanteessa

HEL 2024-008113 T 10 00 00

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa seuraavat valtion tukemaan asuntotuotantoon vuokrattujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten muuttamisen periaatteet peruskorjaustilanteessa:

1. Vuokra-aikaa jatketaan enintään 40 vuotta, mikäli se on valtion tukeman kohteen peruskorjausta varten otettavan valtion korkotukilainan kannalta tarpeen
2. Maanvuokra säilyy sopimuksessa sovitulla tasolla alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen saakka, minkä jälkeen kaupungilla on oikeus tarkistaa maanvuokraa ko. ajankohdan käypään arvoon, ellei sille ole Ara-kohteiden tonttihinnoitteluun liittyviä tai muita esteitä
3. Muuten noudatetaan olemassa olevan sopimuksen ja toimivaltaisen viranomaisen mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijän perustelut

Tausta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Ara) on valtion virasto, joka myöntää asumiseen ja rakentamiseen valtion tukia ja avustuksia. Ara tarjoaa korkotukea asuintalojen perusparannuksiin hankkeille, joilla pidennetään kiinteistöjen käyttöikää sekä parannetaan asunto-oloja. Korkotukilainat ovat lainoja, joissa valtio osallistuu lainan korkokustannuksiin.

Vuokra- ja asumisoikeustalojen perusparannushankkeet on mahdollista rahoittaa Aran myöntämällä korkotukilainalla.

Ara on aikaisemmin edellyttänyt kaupungin vuokratonteilla olevilta kohteilta, että niiden maanvuokrasopimukset ovat voimassa vähintään 30 vuotta lainan myöntämisestä.

Ara on muuttanut käytäntöään siten, että rahoituksen saamiseksi maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan tulisi olla voimassa vielä 5 vuotta



lainan takaisinmaksun jälkeen. Tämän vuoksi nykyinen menettelytapa, jossa vuokra-aikaa jatketaan 30 vuodella, ei enää ole riittävä.

Toimivalta

Kaupunginvaltuusto vahvistaa hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, jonka mukaan viranhaltija päättää antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on yli yhden vuoden irtisanomisaika, jos kaupunginvaltuusto on vahvistanut yleiset vuokrausperiaatteet.

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.4.2023 § 194 siirtänyt kiinteistöjen yli 30 vuodeksi vuokralle antamista koskevaa toimivaltaa viranhaltijoille.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 2.2.2022 § 22 Asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleiset periaatteet, jotka koskevat kaupunkiympäristölautakunnan soveltamisohjeiden 29.3.2022 § 199 mukaan uudisrakennettavia tai uudisrakentamiseen rinnastettavia tontteja ja kiinteistöjen osa-alueita, joille laaditaan maanvuokralain 3 luvun mukainen asuntoalueen maanvuokrasopimus. Periaatteet eivät koske voimassa olevia maanvuokrasopimuksia tai niiden jatkamista.

Ehdotettu muutos

Kaupunginvaltuuston tulisi hyväksyä yleiset vuokrausperiaatteet voimassa olevien vuokrasopimusten jatkamiselle, jotta kaupunkiympäristölautakunnalla tai päättämällään viranhaltijalla olisi oikeus jatkaa valtion tukemaan asuntotuotantoon vuokrattujen rakennettujen asuntotonttien vuokra-aikaa 40 vuodella, silloin, kun se on tarpeen valtiontukeman kohteen peruskorjausta varten otettavan valtion korkotukilainan kannalta.

Kaupunkiympäristölautakunnan tarkoitus on, että se ei enää käsitelisi yksittäisten Ara-tonttien vuokra-aikojen jatkamista perusparannustilanteiden sitä edellyttäessä, vaan toimivaltaa delegoimalla hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin mukaisesti maanvuokrasopimusten jatkaminen tapahtuisi viranhaltijapäätöksin.

Vuokran määrä muutoksessa



Kaupunkiympäristölautakunta päätti 8.12.2020 § 725 muuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 hyväksymien tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeen 3.2 c-kohtaa vähäisesti siten, että jatkettaessa tontin vuokra-aikaa vuokrasopimukseen tehtävin muutoksin kesken vuokrauden tontin maanvuokraa ei tarkisteta vuokra-ajan jatkamisen yhteydessä, vaan vasta siinä yhteydessä, kun alkuperäinen vuokra-aika olisi päättynyt.

Jatkettaessa tontin vuokra-aikaa vuokrasopimukseen tehtävin muutoksin kesken vuokrauden, tontin maanvuokraa ei tarkisteta vuokra-ajan jatkamisen yhteydessä, vaan vasta silloin, kun alkuperäinen vuokra-aika päättyisi.

Näin ollen maanvuokra säilyy sopimuksessa sovitulla tasolla alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen saakka, minkä jälkeen kaupungilla on oikeus tarkistaa maanvuokra ko. ajankohdan käypään arvoon, ellei sille ole Ara-kohteiden tonttihinnoitteluun liittyviä tai muita esteitä. Vuokranantajalla on oikeus alkuperäisen sopimuskauden päätyttyä määritellä tai tarvittaessa määrätä myös esimerkiksi vuokra-aika ja muut sopimusehdot kaupunginvaltuuston ja kaupunkiympäristölautakunnan tuolloin voimassa olevien päättyvien tonttien uudelleen vuokraamista koskevien myöhemmin erikseen tehtävien päätösten sekä tuolloin käytössä olevan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen ehtojen mukaisesti. Edellä mainitut vuokrien korotukset tulee tehdä kuitenkin Aran vahvistamaan kohtuulliseen hintatasoon.

Muuta

Ehdotettu menettelytapa mahdollistaa vuokra- ja asumisoikeustalojen perusparannushankkeiden rahoittamisen jatkossakin Aran myöntämällä korkotukilainalla.

Maanvuokrasopimusten jatkaminen rajataan koskemaan vain Ara-rahoitteisia perusparannushankkeita. Muiden kuin Ara-sääntelyn piirissä olevien kohteiden vuokra-ajan jatkaminen tapahtuisi kuten ennenkin.

Olemassa olevan sopimuksen ja toimivaltaisen viranomaisen mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ovat maaperään liittyviä vastuukysymyksiä tarkentava maaperäehto ja maanlämmön käyttämistä mahdollistava maalämpöehto.

Tontit, joita tässä tarkoitetaan, ovat pääasiassa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattuja vanhoja tontteja.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi yksimielisesti asian 13.8.2024 § 366.

Esittelijä

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641

Y-tunnus
0201256-6



16.9.2024

Asia/7

Lisätiedot

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Susanna Hyvärinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 60716
susanna.hyvarinen(a)hel.fi
Anni Hautala, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23775
anni.hautala(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Tontit-yksikkö