



24.01.2023

26 §

Enimmäishintasääntelyn merkitseminen vuokralaisen hakemukselta päättymään tontin maanvuokrasopimukseen omakotitalotontin edelleen luovutuksessa (Suurmetsä)

HEL 2023-001004 T 10 01 01 02

Päätös

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti muuttaa Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin ***** koskevaa Helsingin kaupungin ja henkilöiden ***** välillä 31.8.2015 allekirjoitettua maanvuokrasopimusta nro 23923 seuraavasti 1.3.2023 alkaen:

1.

Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 12.4.2022 (235 §) liitteessä 1 hyväksytyn soveltamisohjeen perusteella tontin 41302/28 osalta luovutaan enimmäishintasääntelystä tontin edelleen luovutuksessa 1.3.2023, jolloin enimmäishintasääntelyä koskeva maanvuokrasopimuksen 21 § mitätöityy.

2.

Tammikuun 1. päivästä 2023 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin virallisen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on sata kahdeksankymmentäneljä euroa ja viisitoista senttiä (184,15 e) vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljä kertaa vuodessa.

Eräpäivät ovat 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

Kalenterivuodelta (1.1. – 31.12.) perittävä uusi vuosivuokra on 3 979,48 euroa/vuosi entisen 2 744,47 euroa/vuosi sijasta, jolloin vuokra-ajalta 1.3. - 31.12.2023 perittävä vuokra on 3 316,24 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saa-



24.01.2023

taville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

Vuokraa on korotettu omakotitalotontin enimmäishintasäntelyehdon vapautumisen yhteydessä edelleen luovutuksissa soveltamisohjeen mukaisesti 45 %.

Lisäksi asuntotontit-tiimin päällikkö päätti:

- että, vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin hakemaan alkupe-
räisen maanvuokrasopimuksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja
vuokralaisen omistamiin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin kohdistu-
nutta panttikirjojen kuoletusta ja hakemaan tilalle uutta 11 800 euron
suuruista kiinnitystä parhaalle etusijalle vastaamaan uutta vuokraa.

- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai muun
määräämänsä allekirjoittamaan edellä tarkoitetun maanvuokrasopi-
muksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, tarken-
nuksia ja täydennyksiä.

Asuntotontit-tiimin päällikkö totesi vielä, ettei kaupunki vastaa vuokra-
laiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten
suunnittelu- ja muista kuluista, joita vuokralaiselle saattaa aiheutua
esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvali-
tuksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai sen
lainvoimaistuminen viivästyy.

Muutoin noudatetaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen nro 23923
entisiä ehtoja.

(A1141-721)

Päätöksen perustelut

Kaupunginhallitus hyväksyi 1.4.2019 (220 §) hyväksyi uudet tontinluo-
vutuslinjaukset, jonka pohjalta laadittiin yksityiskohtaisempi soveltami-
sohje. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä
soveltamisohjeen, joka sisälsi mm. enimmäishintaa omakotitalotonttien
edelleen luovutuksessa koskevan linjauksen. Linjauksen mukaan oma-
kotitalotonteille ja muille vastaaville tonteille ei myönnetä erillistä maan-
vuokran alennusta. Niille, jo vuokrattujen omakotitalotonttien vuokralai-
sille, joiden tontit ovat maanvuokrasopimukseen perustuvan luovutus-
hintasäntelyn piirissä, tarjotaan mahdollisuus sääntelystä vapautumi-
seen. Vapautumisen edellytyksenä on, että tontin maanvuokraa korote-
taan vastaamaan arvioitavissa olevaa tontin markkinahintaa. Sovelta-



24.01.2023

misohjeeseen on arvioitu, että markkinahintatasoon päästään 45 % korotuksella.

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 asuntotontit-tiimin päällikölle.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on siten toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunki ei enää määrittele 1.3.2023 jälkeen mainitun tontin enimmäishintoja eikä käytä maanvuokrasopimuksen 21 § mainittuja lunastusoikeuttaan.

Lisätiedot

Juha Heikkilä, asiantuntija, puhelin: 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Kaupunki/Kymp/Maka/Make

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 26 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimussajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



24.01.2023

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Asuntotontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

6 (6)

24.01.2023

Miia Pasuri
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 25.01.2023.