



§ 207

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattujen asuntotonttien (asuinrakennus, kerrostalo) vuokrasopimusten vuokra-ajan jatkaminen (Suutarilan tontit 40112/1 ja 40117/1)

HEL 2024-002563 T 10 01 01 02

Käsityöläisentie 27, Palovartijantie 6

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) vuokratun Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40112 tonttia 1 (kiinteistötunnus 91-40-112-1, pinta-ala 3 867 m², os. Käsityöläisentie 27) koskevan maanvuokrasopimuksen (sopimusnrot 10582, 10582A) vuokra-aikaa 16.4.2024 alkaen 31.12.2054 saakka liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.

(A1140-60)

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) vuokratun Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40117 tonttia 1 (kiinteistötunnus 91-40-117-1, pinta-ala 2 633 m², os. Palovartijantie 6) koskevan maanvuokrasopimuksen (sopimusnrot 10718, 10718A) vuokra-aikaa 16.4.2024 alkaen 31.12.2054 saakka liitteestä 2 ilmenevin ehdoin.

(A1140-63)

C

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- valtuuttaa päätöskohtien A ja B osalta sekä sopimukset ja valvonta-tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitut sopimusmuutokset ja tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkistuksia.

Lopuksi todettiin, että edellä päätöskohdissa A ja B päätetyn osalta kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista mahdollisista vahingois-



ta, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös tai muu siihen liittyvä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Käsittely

Esteelliset: Kari Pudas (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jenna Pirtilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31587
jenna.pirtila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokraehdot tontti 40112/1
- 2 Vuokraehdot tontti 40117/1

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A ja B

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöskohdasta C

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kymp/maaomaisuus/kaupat
Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle on vuokrattu asuntotontit (A) 40112/1 (sopimusnumerot 10582 ja 10582A) ja (AK) 40117/1 (sopimusnumerot 10718 ja 10718A). Maanvuokrasopimukset ovat voimassa 31.12.2040 saakka.

Vuokra-alueilla sijaitsevat rakennukset on tarkoitus peruskorjata. Korjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä Ara) hyväksymällä korkotukilainalla, jonka takaisinmaksuaika on noin 24 vuotta. Rahoituksen saamiseksi Ara edellyttää, että maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan tulisi olla voimassa vielä 5 vuotta lainan takaisinmaksun jälkeen. Maanvuokrasopimuksia tulisi tämän vuoksi jatkaa 16.4.2024 alkaen 31.12.2054 saakka.

Tonttien 40112/1 ja 40117/1 peruskorjaukset liittyvät samaan kokonaisuuteen ja Aran osapäätös koskee yhteisesti molempia tontteja.

Esittelijän perustelut

Nykyiset maanvuokrasopimukset

Suutarilassa sijaitseva tontti 40112/1 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2040 päättyvällä maanvuokrasopimuksella (sopimusnumerot 10582 ja 10582A). Vuokraus tehtiin alun perin Kiinteistö-oy Palovartijantie 6-8:lle ajaksi 1.3.1976 - 31.12.2040. Tontin 40112/1 vuokraoikeus rakennuksineen siirtyi 31.12.1992 Suutarilan Kiinteistöt Oy:lle. Suutarilan Kiinteistöt Oy on sulautunut 31.12.2011 Helsingin kaupungin asunnot Oy:hyn.

Suutarilassa sijaitseva tontti 40117/1 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2040 päättyvällä maanvuokrasopimuksella (sopimusnumerot 10718 ja 10718A). Vuokrauksen alkuperäiset vuokranantajat olivat Kommandiittiyhtiö Palkki Oy & Co ja Polar-rakennusosakeyhtiö ja vuokralainen Kiinteistö-oy Palovartijantie 6-8. Tontin 40117/1 omistusoikeus siirtyi kaupungille vuonna 1977. Tontin 40117/1 vuokraoikeus rakennuksineen siirtyi 31.12.1992 Suutarilan Kiinteistöt Oy:lle. Suutarilan Kiinteistöt Oy on sulautunut 31.12.2011 Helsingin kaupungin asunnot Oy:hyn.

Asemakaava- ja tonttiedot

Asemakaava nro 7214 on hyväksytty 13.6.1975. Asuinrakennusten korttelialueen tontti (A) 40112/1 on merkitty kiinteistörekisteriin 20.10.1975. Tontin pinta-ala on 3 867 m², rakennusoikeus 3 800 k-m² ja osoite Käsityöläisentie 27.

Asemakaava nro 8932 on tullut voimaan 19.04.1985. Asuinkerrostalotontti (AK) 40117/1 on merkitty kiinteistörekisteriin 26.9.1975. Tontin



pinta-ala on 2 633 m², rakennusoikeus 4 240 k-m² ja osoite Palovartiantie 6.

Vuokrasopimusten vuokra-ajan jatkaminen

Vuokralainen pyytää 14.2.2024 toimitetulla hakemuksella, että tonttien 40112/1 ja 40117/1 vuokra-aikaa jatkettaisiin 31.12.2054 saakka peruskorjaushanketta varten. Hanke on aloitettu helmikuussa 2024.

Korjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Aran hyväksymällä korkotukilainalla. Ara on tehnyt hankkeelle osapäätöksen perussuunnitelmien ja kustannusten hyväksymisestä. Korjauksen rahoituksen järjestämiseksi esitetään, että tonttien vuokrasopimusten vuokra-aikaa jatkettaisiin 31.12.2054 saakka. Tämä mahdollistaisi vuokrasopimusten käytön Aran rakennusten peruskorjaukseen hyväksymän korkotukilainan vakuutena (ns. laitoskiinnitys). Lisäksi järjestelyllä turvattaisiin valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täytetaus.

Edelleen esitetään, että vuokra-alueiden vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan alkuperäisen vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan, eli 31.12.2040 saakka, ja että sen jälkeen vuokraa tarkistettaisiin 1.1.2041 alkaen käypää maanarvoa vastaavaksi noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia päätöksiä ja periaatteita. Mainittu korotus tulee tehdä kuitenkin Aran vahvistamaan kohtuulliseen hintatasoon. Menettely mahdollistaisi valtion rahoituksen käyttämisen tonteilla sijaitsevien rakennusten peruskorjaukseen ilman, että lainaehdot aiheuttaisivat tonttien maanvuokran tarkistamisen ennen alkuperäisen maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymistä.

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 vuokrakauden tontin maanvuokraa ei tarkisteta vuokra-ajan jatkamisen yhteydessä, vaan vasta siinä yhteydessä, kun alkuperäinen vuokra-aika olisi päättynyt.

Lisäksi esitetään, että vuokra-aikojen jatkamisen yhteydessä maanvuokrasopimukseen lisätään muun muassa nykyisin käytettävät vakio- luonteiset ehdot maanalaisista rakenteista, maaperän puhtaudesta sekä ehdot koskien vuokralaisen toimenpiteitä vuokra-ajan päättyessä. Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Vuokra-aikojen jatkamisesta on kysytty asemakaavoituspalvelulta, joka ei näe estettä vuokra-aikojen jatkamiselle.



Vuokrasopimusten vuokra-aika ja irtisanomiskielto

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 18 §:n mukaan korkotukilainana voidaan myöntää vain, jos maanvuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen laina-aikana ja jäljellä oleva laina-aika on vähintään 45 vuotta. Samaisessa lainkohdassa todetaan kuitenkin, että Valtion asuntorahasto (nykyisin Ara) voi erityisestä syystä hyväksyä lyhyemmänkin vuokra-ajan.

Ara on aiemmin hyväksynyt maanvuokrasopimuksia, joissa vuokra-aika on ollut noin 30 vuotta. Hankkeelta saadun tiedon mukaan laina-aika tulee olemaan noin 24 vuotta, mutta Ara edellyttää nykyisin, että maanvuokrasopimuksen tulee olla voimassa vielä viisi vuotta laina-ajan päätymisen jälkeen. Tämän vuoksi maanvuokrasopimuksia tulisi jatkaa 31.12.2054 saakka.

Vuokrasopimusten ehtojen tarkistaminen alkuperäisen vuokra-ajan päättyessä

Vuokranantajalla on oikeus alkuperäisen sopimuskauden päätyttyä (eli 1.1.2041 alkaen) määritellä tai tarvittaessa määrätä vuokra-alueen uusi vuokra, 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.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaisesti kaupunkiympäristölautakunta päättää muun muassa toimialan hallinnassa olevien kiinteistöjen vuokraamisesta enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika. Asuntontonttien, joiden vuokra-aikaa jatketaan, rakennusoikeudet ovat yli 3 000 k-m². Kaupunkiympäristölautakunta ei ole kyseisen kaltaisissa tapauksissa siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijoille.

Tässä päätöksessä päätetään sekä vuokrasopimusten vuokra-aikojen jatkamisesta että vuokrasopimusten vähäisestä muuttamisesta. Kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski



Lisätiedot

Jenna Pirtilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31587
jenna.pirtila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokraehdot tontti 40112/1
- 2 Vuokraehdot tontti 40117/1

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A ja B

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöskohdasta C

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1
Liite 2

Kymp/maaomaisuus/kaupat
Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Esitysteksti
Esitysteksti