



23.01.2024

Asia/8

§ 34

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattujen asuntonttien (kerrostalo) ja autopaikkatontin vuokrasopimusten vuokra-ajan jatkaminen (Mellunkylä tontit 47092/1, 47093/1 ja 2)

HEL 2023-015082 T 10 01 01 02

Kurkisuontie 2, Kurkisuontie 4, Kurkisuontie 6

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) Helsingin Mellunkylästä vuokrattujen tonttien 47092/1 (kiinteistötunnus 91-47-92-1, pinta-ala 7 913 m², os. Kurkisuontie 2) ja 47093/1 (kiinteistötunnus 91-47-93-1, pinta-ala 8 410 m², os. Kurkisuontie 6) maanvuokrasopimuksen (sopimusnro 12198) vuokra-aikaa 16.1.2024 alkaen 31.12.2053 saakka liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.

(A1147-52)

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) Helsingin Mellunkylästä vuokratun tontin 47093/2 (kiinteistötunnus 91-47-93-2, pinta-ala 1 933 m², os. Kurkisuontie 4) maanvuokrasopimuksen (sopimusnro 12199) vuokra-aikaa 16.1.2024 alkaen 31.12.2053 saakka liitteestä 2 ilmenevin ehdoin.

(A4147-15)

C

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- valtuuttaa päätöskohtien A ja B osalta sekä sopimukset ja valvonta-tiimin päällikön että lakimiehen, kummatkin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimusmuutoksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Lopuksi todettiin, että edellä päätöskohdissa A ja B päätetyn osalta kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista mahdollisista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokrasopimuksen muuttamista



23.01.2024

Asia/8

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

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokraehdot tontit 47092/1 ja 47093/1
- 2 Vuokraehdot tontti 47093/2

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta 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/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Päätöskohtien A ja B mukaisilla vuokra-alueilla sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat on tarkoitus peruskorjata. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen



(jäljempänä ARA) hyväksymällä investointiavustuksella ja korkotukilainalla, jonka takaisinmaksuaika on noin 24 vuotta. ARA edellyttää nykyisin, että maanvuokrasopimuksen tulisi olla voimassa vielä viisi vuotta laina-ajan päättymisen jälkeen. Maanvuokrasopimuksia tulisi tämän vuoksi jatkaa 16.1.2024 alkaen 31.12.2053 saakka.

Esittelijän perustelut

Vuokrasopimusten vuokra-ajan jatkaminen

Mellunkylässä sijaitsevat tontit 47092/1 ja 47093/1 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2045 päättyvällä maanvuokrasopimuksella nro 12198.

Mellunkylässä sijaitseva tontti 47093/2 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2045 päättyvällä maanvuokrasopimuksella nro 12199.

Tontin vuokralainen pyytää 14.11.2023 toimitetulla hakemuksella, että edellä mainittujen tonttien maanvuokrasopimusten vuokra-aikaa jatkettaisiin 30 - 31 vuodella peruskorjaushanketta varten.

Vuokrasopimukset

Tontit 47092/1 ja 47093/1

Kiinteistölautakunta päätti 11.5.1982 (1047 §) vuokrata Kiinteistö-oy Kurkisuontie 2-6:lle 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin nro 47092 asuntotontin nro 1 ja korttelin nro 47093 asuntotontin nro 1 ajaksi 15.5.1982 - 31.12.2045 (maanvuokrasopimus nro 12198, vuokratunnus A1147-52).

Tontti 47093/2

Kiinteistölautakunta päätti 11.5.1982 (1047 §) vuokrata Kiinteistö-oy Kurkisuontie 2-6:lle 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin nro 47093 pysäköintitontin nro 2 ajaksi 15.5.1982 - 31.12.2045 (maanvuokrasopimus nro 12199, vuokratunnus A4147-15).

Edellä mainittujen tonttien vuokraoikeudet rakennuksineen ovat 31.12.1992 siirtyneet Kontulan Kiinteistöt Oy:lle. Kaupparekisterin mukaisesti Kontulan Kiinteistöt Oy on sulautunut 31.12.2011 Helsingin kaupungin asunnot Oy -nimiseen yhtiöön (Y-tunnus 2379058-6).

Asemakaava- ja tonttiedot

Asemakaava nro 8060 on tullut voimaan 14.3.1980.



Asuinkerrostalotontti 47092/1 on merkitty kiinteistörekisteriin 22.1.1982. Tontin pinta-ala on 7 913 m² ja osoite Kurkisuontie 2.

Asuinkerrostalotontti 47093/1 on merkitty kiinteistörekisteriin 30.12.1981. Tontin pinta-ala on 8 410 m² ja osoite Kurkisuontie 6.

Autopaikkatontti 47093/2 on merkitty kiinteistörekisteriin 30.12.1981. Tontin pinta-ala on 1 933 m² ja osoite Kurkisuontie 4.

Asuinrakennuksien perusparantaminen ja rahoitus

Vuokralaisen 14.11.2023 toimittaman hakemuksen mukaan kyse on tonteilla 47092/1 ja 47093/1 sijaitsevien rakennusten peruskorjauksesta. Autopaikkatontilla 47093/2 sijaitsee hankesuunnitelmassa mukana olevia autokatoksia, joten ARA edellyttää, että myös tämän tontin osalta vuokrasopimuksen tulee olla voimassa viisi vuotta laina-ajan päättymisen jälkeen.

Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä korkotukilainalla. Hankkeen on tarkoitus käynnistyä tammikuussa 2024. ARA on myöntänyt kohteelle ehdollisen korkotukilainavarauksen.

Vuokrasopimuksen 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 päättymisen jälkeen. Tämän vuoksi maanvuokrasopimuksia tulisi jatkaa 31.12.2053 saakka.

Vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen

Peruskorjauksen rahoituksen järjestämiseksi esitetään, että tässä esityksessä mainittujen tonttien vuokrasopimusten vuokra-aikaa jatkettaisiin 31.12.2053 saakka. Tämä mahdollistaisi vuokrasopimuksen käytön ARA:n rakennusten peruskorjaukseen hyväksymän korkotukilainan vuokutena (ns. laitoksiinnitys). Lisäksi järjestelyllä turvattaisiin valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täytetäkaus.



Edelleen esitetään, että vuokra-alueiden vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan alkuperäisen vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan, eli 31.12.2045 saakka, ja että sen jälkeen vuokraa tarkistettaisiin 1.1.2046 alkaen käypää maanarvoa vastaavaksi noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia päätöksiä ja periaatteita. Mainittu korotus tulee tehdä kuitenkin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vahvistamaan kohtuulliseen hintatasoon.

Edellä esitetty menettely mahdollistaisi valtion rahoituksen käyttämisen tonteilla sijaitsevien rakennusten peruskorjaukseen ilman, että lainaehdot aiheuttaisivat tonttien maanvuokran tarkistamisen ennen alkuperäisen maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymistä.

Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt esimerkiksi 18.4.2023 (212 §) noudattaa vastaavanlaista menettelyä vuokrasopimuksen jatkamisen ja vuokratarkistamisen osalta muun muassa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattujen tonttien 43147/1 (Herttoniemi), 17007/1 (Pasila) ja 22585/45 (Vallila) osalta. Edellä mainituilta tonteilta peritään vanhan sopimuksen päättymiseen saakka vanhan sopimuksen mukaista maanvuokraa.

Vuokranantajalla on oikeus alkuperäisen sopimuskauden päätyttyä 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 ja autopaikkatontin osalta autopaikoitusalueen maanvuokrasopimuslomakkeen ehtojen mukaisesti. Edellä mainitut vuokrien korotukset tulee tehdä kuitenkin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vahvistamaan kohtuulliseen hintatasoon.

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski



23.01.2024

Asia/8

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokraehdot tontit 47092/1 ja 47093/1
- 2 Vuokraehdot tontti 47093/2

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta 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/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Esitysteksti