

Kaupunkiympäristölautakunta
 PL 10, Pohjois-Esplanadi 11-13
 00099 Helsingin Kaupunki
 09 310 13700
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Oikaisuvaatimus maanvuokrasopimuksen uusimisehtoihin

Viittaan saamaani 16.9.2019 päivättyyn ja 25.9.2019 postissa saapuneeseen pöytäkirjanotteeseen ja sen liitteenä olevaan maanvuokrasopimusluonnokseen koskien [REDACTED] tontin 91-25-896- [REDACTED] uokrasopimuksen uusimista. [REDACTED]

En hyväksy tontinvuokrasopimusluonnoksen ehtoja ja enkä voi allekirjoittaa vuokrasopimusta.

Perustelut:

1. Yhdyn Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry:n valituksen Helsingin hallinto-oikeudelle 21.11.2018 tontinvuokrasopimusten uusimisesta ja niiden perusteista (Kaupunginvaltuuston päätös 10.10.2018, HEL 2018-5993 T 10 01 01 02) ja yhdistyksen antamaan vastaselityksen oikeudelle 26.4.2019. [REDACTED] **Yhdistys on valituksessaan kiistänyt mm. tontinvuokran määräytymisperusteiden laskutavan.** Kunnan päättämät vuokran määräytymisperusteet eivät saa olla syrjiviä tai yhdenvertaisuusperiaatteen tai muiden hallintolain 6§:n oikeusperiaatteiden vastaisia.

En voi allekirjoittaa vuokrasopimusluonnosta, ennen kuin hallinto-oikeus on ratkaissut asian, koska siitä huolimatta, että vuokralaisille on ilmoitettu, ettei yllä mainitusta kaupungin yksipuolisesti tekemästä päätöksestä voi valittaa, Helsingin kaupungin päätös on otettu hallinto-oikeuteen käsiteltäväksi ja siitä on pyydetty vastaselitys Omakotiyhdistykseltä 26.4.2019. Allekirjoittamalla lähetetyn sopimusluonnoksen hyväksyisin sopimuksen ja sen jälkeen on kyseenalaista, voinko enää vedota siihen, etten hyväksy jotain sopimuksen osaa. Tämä vaarantaa oikeusturvani.

2. Yhdyn Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry:n valituksen Helsingin hallinto-oikeudelle 21.11.2018 myös siltä osin, kun se koskee tonttien jaottelua omakoti-, rivi- ja paritaloihin. Vaadin että [REDACTED] **käsitellään paritalona**, eikä omakotitalona.

[REDACTED] on paritalo, se on yhtiöjärjestyksen mukaan kaksi asuntoa sisältävä asunto-osakeyhtiö. Asunnot ovat vierekkäin kahdessa kerroksessa, isompi 3 huonetta ja keittiö, sekä hieman pienempi 3 huonetta ja keittiötila. As Oy talossa on piirustusten mukaan kaksi ulko-ovea (keittiön ovi ja pääovi eteiseen), kaksi erillistä kylpyhuonetta yläkerrassa (ammeellinen kylpyhuone ja suihku WC tilaksi laajentunut aiempi pelkkä WC) ja kaksi keittiötilaa (keittiö ja keittiötilaksi muutettu entinen palvelijahuone) sekä kaksi portaikkoa yläkerran makuuhuoneisiin talon sisällä. Isompi asunto on aina ollut omistajan käytössä ja pienempää asuntoa on valmistumisesta alkaen vuokrattu ulkopuolisille.

3. Vaadin, että asuinhuoneistojen **kerrosala lasketaan** voimassa olevien säädösten mukaisesti. **HE 85/2017** taloteknisten järjestelmien kuilut, **hormit** tai yleisiin tiloihin avautuvat tekniset tilat **rajataan kerrosalan laskettavan pinta-alan ulkopuolelle (115 §)**. Muutos MRL HE 85/2017 on vahvistettu eduskunnassa 1.12.2017 ja se on tullut voimaan joulukuussa 2017, lähes kaksi vuotta ennen sopimusluonnosten lähettämistä syksyllä 2019. Voimassa olevaa laki ja 115 § tulisi noudattaa vuokralaisten eduksi ja sen mukaisesti hormoneja ei lasketa kerrosalaan. [REDACTED] tapauksessa pinta-alasta vähennetään painovoimaisen ilmanvaihdon hormien viemä pinta-ala kahdessa kerroksessa, yhteensä 4 m². Tällöin maavuokran perusteena oleva kerrosala on sopimusluonnoksessa mainitun 181 m² sijaan 177 m².

4. Saamassani maanvuokrasopimuksen luonnoksessa **Lunastuspykälä (22 §) on huomattava huononnuksella** tällä hetkellä voimassa olevaan maanvuokrasopimukseen, enkä voi hyväksyä sitä. Sopimusluonnoksessa lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykarvota vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Tällä hetkellä voimassa olevan [REDACTED] vuokrasopimuksen 7 §:n mukaan "lunastusta on suoritettava se määrä, mihin rakennukset ja laitteet sillä paikalla käytettyinä arvioidaan sinä ajankohtana, jolloin vuokrasuhde päättyy, ja siinä kunnossa, missä ne silloin ovat." **Vaadin lunastuspykälän säilyttämistä nykyisen voimassa olevan vuokrasopimuksen 7 § mukaisena.** Oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa tapauksessa kyseessä on vanhojen maanvuokrasopimusten uusiminen yksityisten vuokralaisten kanssa. Perustetta sopimusehtojen huonontamiselle ei ole. En voi hyväksyä tällaista yksipuolista vuokraehtojen huononnusta, enkä voi allekirjoittaa sopimusta, joka on lunastuspykälän osalta kohtuuton vuokralaista kohtaan ja merkittävä huononnuksella nykyiseen, voimassa olevaan lunastusehtoon verrattuna.

Perusteluna viittaa myös HS uutiseen 13.9.2019, jonka mukaan Helsingin käräjäoikeus on kumonnut Lehtisaaren asukkaiden kanteet Vantaan seurakuntayhtymän omistamien tonttien vuokrasopimuksista. Uutisen mukaan sopimuksissa ei ole mainittu, että seurakuntayhtymä olisi velvollinen lunastamaan rakennukset, jos uudesta vuokrasopimuksesta ei päästä sopimukseen. Käräjäoikeuden mukaan vastaavanlaiset ehdot ovat vuokrasopimuksissa yleisiä. Pykälän puuttumisen vuoksi vuokralaiset hävisivät kanteen.

5. Kaupungin vastauksessa (Tiina Aitto 5.9.2019) väitetään, että vuokrasopimusluonnoksen ehdot olisivat aiempaa sopimusta edullisemmat mm. koska vuokra-aika tulisi olemaan 50 vuotta. Myös voimassa oleva sopimus oli 50 vuotta ja siihen nähden tarjottu sopimusluonnos ei tuo mitään muutosta. Tällä hetkellä voimassa oleva vuokrasopimus oli laadittu 21.7.1969 sopimus on voimassa 1.1.2020 asti.
6. Tonteille pitäisi mahdollistaa vuokrauksen sijaan myös osto-oikeus. Kaupunki on toiminut näin aiemminkin joidenkin asunto-osaakeyhtiöiden osalta ja tasapuolisuuden ja yhdenvertaisuuden vuoksi tätä mahdollisuutta tulisi tarjota myös nyt.

Kaupunkiympäristölautakunta
 PL 10, Pohjois-Esplanadi 11-13
 00099 Helsingin Kaupunki
 09 310 13700
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Täydennys oikaisuvaatimus maanvuokrasopimuksen uusimisehtoihin

Viittaan oikaisuvaatimukseeni HEL 2019-009538 kaupunkiympäristölautakunnalta, päätös 16.9.2019 § 254 kohta H.

Laitoin viestin 5.12.2019 kiinteistösihteeri Pirjo Koskiselle ja asian valmistelijalle/esittelijälle Tiina Aitolle (liitteenä viestin lopussa), että minulle 20.11.2019 sähköpostilla tullessa sopimuksessa, joka minun pitäisi allekirjoittaa, on pykälä (1§), että vuokraa voidaan korottaa, mutta siellä ei lue, että vuokraa voidaan myös alentaa, kuten eräissä tämän alueen jo tehdyissä sopimuksissa on lukenut. Yhdenvertaisuuden vuoksi samat pykälä pitäisi olla myös tässä sopimuksessa. Sain alla olevan vastauksen:

”Vuokran alentaminen vuokrakauden aikana:

Lähtökohta on, että vuokraa ei sopimuskauden aikana tarkisteta alaspäin. Mainitsemanne ehto liittyy tilanteisiin, joissa rakennuksen kerrosalaan on huomioitu esimerkiksi kellarissa olevat pesutilat, mutta vuokralainen on ilmoittanut, että pesutilat sijaitsevat myös varsinaisissa asuinkerroksissa (tällöin kellarissa sijaitsevia pesutiloja ei lasketa mukaan kerrosalaan). Näissä tilanteissa on mahdollista tarkistaa vuokrakauden aikana vuokran määrää alaspäin ja tästä on otettu ehto maanvuokrasopimukseen. Tarkistaminen edellyttää kuitenkin sitä, että vuokralainen hankkii uudet viralliset luvat ja rakennuslupapiirustukset, joista voidaan todeta, että tilanne on vuokralaisen ilmoittaman mukainen. Tämä koskee tilanteita, joissa muutos on siis jo tehty, mutta viralliset rakennuslupapiirustukset eivät vastaa todellista tilannetta.”

Pientalojen jaottelu rivi-, pari ja omakotitaloihin vuokraperusteissa ei ole yhdenvertaista ja tasapuolista, se on mielivaltaista.

Kuten oikaisuvaatimuksessani kerroin, [REDACTED] on historiallisesti sotien jälkeen, ja asunto-osakeyhtiön perustamisaikaan 1990-luvulla, ollut kahden asunnon osakeyhtiö (kaksi ulko-ovea, kahdet portaat yläkertaan, kaksi kylpyhuonetta yläkerrassa ja kaksi keittiötä). Tällä hetkellä talossa asuu vain yksi perhe, mutta jos talossa tulevaisuudessa jälleen asuu kaksi perhettä, sitä ei edellä saadun vastauksen perusteella pidetä paritalona, vaan edelleen yhtenä asuntona. Vuokrasopimuksessa tontinvuokra määräytyy seuraavaksi 50 vuodeksi, ja jollei vuokraehdoissa todeta, että vuokraa voi myös laskea, tilanteen palautumista paritaloksi ei voisi ottaa huomioon. Tämä ei ole merkityksetön asia, kun kerrosneliöiden hintaero omakot- ja paritalossa on 3 €, mikä tarkoittaa yli 10 % hintaeroa ja nykyhinnoin 543 euroa vuodessa.

Vuokralaiselle on kohtuutonta, että ehdot eivät muutu, jos tosiasiallisesti vuokranmääräytymisperuste on muuttunut. **Vaadin, että vuokran alentamismahdollisuus on sopimuksessa, ei vain mahdollisuus korottaa vuokraa, kuten siellä nyt on 1§.**

Kiistan myöskin vuokran laskussa käytetyn välipyöristyksen, varsinkin kun se tehdään vuokralaisen vahingoksi (vastaus Aitto 4.12.2019, ks. lopussa).

”Vuokran laskennassa on käytetty välipyöristyksiä.

Vuokran määrä on laskettu seuraavasti:

181 k-m² x 37 euroa/k-m = 6 697
 6 697 x 4 % = 268
 268 x 19,51 = 5 229 euroa.”

Vuokranlaskukaava on yksi matemaattinen lauseke, kuten Helsingin kaupungilta mm. vuonna 2018 (liite) tulleissa vuokrankorotuskirjeissä lukee (ks. liite): ”Tontin arvioitu vuosivuokra lasketaan laskentakaavalla: (Maanvuokran perustana oleva kerrosala (k-m²) x ehdotettu vuokrauseruste (e/k-m², indeksi 100) x 0.04) x elinkustannusindeksin pisteluku”

Matemaattisessa kaavassa ei ole välipyöristyksiä, kuten yllä olevassa vastauksessa on tehty.

Kirjanpidossa sentit voidaan pyöristää lähimpään viiteen senttiin, mutta niitä ei voi pyöristää lähimpään euroon, vielä vähemmän kolmen euron summaan. [REDACTED] toiminut kansainvälisen yrityksen talousosastolla ja siellä tällainen pyöristys ei tule kuuloonkaan, ei edes yhden euron osalta. **Vaadin, että vuokra lasketaan sekä matemaattisesti että kirjanpitosäännösten mukaan oikein.**

$181 \text{ km}^2 \times 37 \text{ €/km}^2 \times 0,04 \times 19,51 = 5226,34 \text{ euroa vuodessa}$

En voi allekirjoittaa vuokrasopimusta, ennen kuin lautakunta on tehnyt päätöksen oikaisuvaatimukseeni, mahdollisesti vasta hallinto-oikeuden ratkaisujen jälkeen. Allekirjoittamalla lähetetyn sopimuksen hyväksyisin sopimuksen ja sen jälkeen on kyseenalaista, voinko enää vedota siihen, etten hyväksy jotain sopimuksen osaa. Tämä vaarantaa oikeusturvani.

Helsingissä 5.12.2019

Ystävällisin terveisin,

[REDACTED]

00600 Helsinki