

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta

helsinki.kirjaamo@hel.fi

Oikaisuvaatimus päätökseen HEL 2019-006659 T 10 01 01 02, Päätös E

Koskee tonttia Koskelassa, jonka kiinteistötunnus on [REDACTED] pinta-ala 720 M2, [REDACTED]

Miten päätöstä halutaan oikaistavaksi

- Vuokran määrää halutaan kohtuullistettavan
- Maanvuokrasopimuksen luonnokseen on tehtävä alla mainitut muutokset/korjaukset
- Lopulliseen maanvuokrasopimukseen on liitettävä kaupungin hallussa olevat piirustukset, joiden perusteella vuokra määräytyy, pohjautuen käytössä oleviin rakennusoikeusmääriin.

Perustelut

Vuokran määrä

Helsingin kaupunki käyttää väärin määräysvaltaansa kaupungin tontinvuokramarkkinoilla vaatiessaan 4 % reaalituottoa riskittömälle saamiselle. Tontinvuokramarkkinat ovat Helsingissä suljetut ja kaupunki määrittelee kaikki tekijät, joilla se perustelee tuottotavoitteen. Vapailla sijoitusmarkkinoilla riskitön reaalituotto on enintään 1 % p.a. Likvideillä sijoitusmarkkinoilla reaalituotto on käytännössä negatiivinen, näin mm. Suomen valtion velkakirjojen kohdalla.

Vuokran määrää on kohtuullistettava. Tämä koskee kaikkea asuntotarkoituksiin käytettyä ja käytettävää tonttikantaa.

Maanvuokrasopimuksen luonnos

Vuokra-alue

Luonnoksessa on yksilöity tarkasti vuokra-alue. Luonnos lähtee kuitenkin siitä, ettei vuokra vaikuta lainkaan, vaikka vuokra-alueen käyttö estyy tai hankaloituu vuokranantajasta johtuvista syistä. Ehdotetut tontinvuokrat ovat korkeampia omakotitaloille kuin esimerkiksi kerrostaloille. Siihen lienee ainoana loogisena perusteena se, että vuokralainen saa käyttöönsä asuinneliöiden

11.7.2019

lisäksi tontin. Jo tästäkin syystä tontinvuokran tulee laskea, jos kaupunki ottaa osan tontista käyttöönsä.

1 §

Kaupungilla lienee tavoitteena tiivistää kaupunkia myös nyt käsillä olevien omakotitonttien kohdalta ja siksi tontinvuokrat ovat sidottu rakennusoikeusneliöihin. Tämä huomautus on toteava, eikä oikaisuvaatimuksen tekijät vaadi tältä osin muutosta sopimustekstiin.

On kuitenkin todettava, ettei pelkällä kaupungin toteuttamalla kaavamääräyksen tai rakennusoikeuden muutoksella voi perustella vuokrankorotusta. Lisätty rakennusoikeus on otettava käyttöön eli on rakennettava pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa, jotta vuokraa voidaan korottaa. Muuten kaupunki voisi milloin tahansa muuttaa alueen tehokkuuslukua, myöntää yksipuolisesti lisärakennusoikeutta tonteille nostaakseen maanvuokraa. (Kaupungin mahdollinen tavoite tiivistää asuntokantaa on toteutettava kiinteistöveron kautta.) Vuokrasopimusta täydennettävä tältä osin.

2 §

Jos vuokranantaja hakee omasta aloitteestaan joitakin muita kiinteistötoimituksia, kuin tässä mainittuja, vastaa se myös itse niistä johtuvista kustannuksista.

3 §

Vuokranantaja on velvollinen tiedottamaan entiselle vuokralaiselle, mikäli uusi vuokralainen ei ole kirjannut vuokraoikeuden siirtoa säädettyssä ajassa. Ts. Kaupungilla on huolenpitovelvoite, jotta entisen vuokralaisen vastuut eivät kasva kohtuuttomasti.

5 §

Kohdassa mainitun kiinnityksen suuruus saa olla enintään yhden vuoden tontinvuokraa vastaava määrä. Kaupunki perii ehdotuksen mukaan vuokran 4 kertaa vuodessa ja sillä on mahdollisuus reagoida heti, jo yhden erän maksamattomuuden perusteella.

Yllättävää on, että myös tien kunnossapidon kustannukset ovat sisällytetty tämän vakuusvaateen alle. Tarkoittaako tämä jatkossa myös kaupunkikonsernin yhtiöiden saatavia kuten sähkönsiirto- tai vesilaskuja? Huomattakoon, että tien kunnossapidon kustannukset ovat täysin kaupungin päätettävissä.

Kiinnitys asettaa vuokratontin haltijan eriarvoiseen asemaan omistustontin haltijaan nähden. Huomattakoon, että kaupunki määrittelee ja perii tiemaksut julkisoikeudellisina saatavina.

Johtopäätös on se, että kiinnityksen ei voi katsoa kattavan tien kunnossapitokustannuksia.

11.7.2019

7 §

Selvyyden vuoksi on todettava, ettei vuokranantajalla ole oikeutta kieltää hankkeen toteuttamista, mikäli rakennusluvan tai muun vastaavan luvan myöntämisestä vastaa viranomainen sen sallii.

8 §

Huomaamme, että aiemmissa tontinvuokrasopimuksissa mainittu 1 vuoden määräaika on pidennetty 2 vuodeksi. 1 vuoden määräaika on koskenut myös kerrostaloja.

Myös 2 vuoden määräaika on liian lyhyt jopa aivan normitapauksissa. On selvää, että vakuutusyhtiö voi tutkia ja viivyttää korvauspäätöstään ainakin puoli vuotta. Ilman korvauspäätöstä, rakentaminen ei voi alkaa eikä edes rakennuslupahakemusta voi jättää. Korvaus sisältää myös normaalisti suunnittelukustannukset, mitkä syntyvät ennen rakennuslupahakemuksen jättämistä. Rakennusluvan saaminen kestää parhaassakin tapauksessa vuoden riippuen mm. tehdyistä valituksista. Omakotitalon rakentamisaika tilanteessa, jossa ei suojelukaavan johdosta voi käyttää vakioratkaisuja eikä valmistalopaketteja, on vähintään 1,5 vuotta.

Edellä mainitusta on hyvä esimerkki Myrskyläntieltä.

Määräaika on siten oltava vähintään 3 vuotta. Toivomme, että nyt kaupunki ei esitä argumenttia, ettei vakiosopimuksista voi poiketa.

10 §

Vuokranantaja on velvollinen valvomaan, että vuokralainen pitää rakennukset ja muut rakenteet hyvässä kunnossa. Vuokranantaja on velvollinen järjestämään 14 §:ssä mainittuja katselmuksia kunkin vuokralaisen osalta 3-5 vuoden välein koskien lähinnä ulkopuolisia materiaaleja ja rakenteita. Tällöin voidaan havaita vikoja tai puutteita, mitkä aiheuttavat muutoksia/huononnuksia koko alueen luonteeseen.

Huomattakoon, että emme tarkoita, että vuokranantaja/kaupunki vastaisi rakenteiden ylläpidosta vaan, että velvoite koskee pelkästään valvontaa. Vuokranantaja voi antaa määräyksiä hoidosta, minkä tehosteena toimii luonnoksessa mainittu mahdollisuus asettaa sopimussakko.

Valvonnalla on tarkoituksena välttää tilanne, jossa osa tontinvuokraajista noudattaa sopimusta ja pitävät rakennukset ja rakenteet kunnossa ja osa ei. Peruste tälle lähtee suojeluvuorotteesta koskien vuokralaisia. Valvonnan merkitys korostuu tilanteessa, jossa maanvuokria ollaan joka tapauksessa korottamassa merkittävästi. Jo ennen korotuksia kunnossapidon laatu vaihtelee huomattavasti. Tämän voi myös kaupungin päättäjät todeta käymällä paikan päällä.

Jos alueen suojelutavoite on aito kaupungin puolelta, ei valvonnalle ole vaihtoehtoa tällaisessa tilanteessa.

Luonnokseen on sisällytettävä velvoite valvonnasta.

11.7.2019

12 §

Vuokranantaja vakuuttaa, ettei tontilla ole harjoitettu toimintaa, mistä seuraa maapohjan pilaantumisen vaara ennen tontin vuokraamista asuntotarkoituksiin. Vrt. Myllypuro. Lisättävä sopimukseen.

14 §

Vrt edellä 10 §

15 §

Tämä on täysin kohtuuton pykälä. Kaikki kaupungin tarpeet voidaan luokitella yleiseksi tarpeeksi. Tämän perusteella kaupunki voisi muuttaa koko tontin alan vähennettynä rakennuksen peittävän alueen virkistysalueeksi ilman, että sillä olisi vaikutusta vuokraan. Yhtä lailla voisi kaupunki rakentaa pyörätien tontin halki, ja erottaa tontin osat toisistaan. Nykyisessä ilmapiirissä, jossa pyöräilyn oikeutusta korostetaan, tämä voisi hyvinkin tapahtua.

Tässä on määriteltävä selkeä rajoite, mitä kaupunki/vuokranantaja voi tehdä ja määriteltävä mekanismi, mikä korvaa vahingon ja alentaa tarvittaessa myös tontinvuokraa. Ei liene vaikea tehtävä vaikkapa käyttämällä kussakin tapauksessa puolueettomia ja riippumattomia arviomiehiä.

17 §

Kaupunki on vastuussa omista ja kolmannen osapuolen aiheuttamista vahingoista. Lisätään tekstiin.

19 §

Hankkeista ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa vuokralaiselle. Lisätään tekstiin.

20 §

(Tässä pykälässä näkyy valitettavasti, että kaupunkikonserniin kuuluu energiayhtiö, minkä kaupallisena tavoitteena on saada mahdollisimman kattava käyttäjäkunta erityisesti jakelemalleen lämpöenergialle.)

Yhteenvetona toteamme, että tässä kohdassa on noudatettava täsmälleen samoja ehtoja, kuin ao. rakennelmat olisivat tehty asianomaisilla luvilla tonteille, jotka ovat omassa omistuksessa.

Ao. Rakennusluvat antaa kaupunki julkisena viranomaisena. Kaupunki ei voi yksityisluonteisella maanvuokrasopimuksella velvoittaa vuokralaista eikä ketään muutakaan, korvaamaan tai kärsimään vahinkoa, minkä kaupunki aiheuttaa julkisena viranomaisena. Näin tapahtuu, jos kaupunki muuttaa tai peruuttaa rakennus- tai toimenpideluvan.

11.7.2019

21 §

Tähän olisi lisättävä se tosiasiallinen tilanne, jossa kaupunki itse käynnistää prosessin vuokrasuhteen jatkamisesta.

Onko määritelty määräaika, jolloin kaupungin on ilmoitettava, ettei vuokrasuhdetta jatketa siitä johtuvista syistä vuokrasopimuksen umpeutuessa. Esimerkiksi 3 vuoden aika. Lisätään tekstiin.

22 §

Rakennuksista maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta. Museokaava-alueella tämä tarkoittanee nollaa.

Huomautamme, että kaupunki ei voi kohdella täysin eri tavalla tontin vuokraajiaan. Läheisellä Oulunkylän aseman liepeillä olevien kerrostalojen kohdalla kaupunki maksoi/maksaa täyden korvauksen markkinahinnan mukaisesti. Talon suuruus tai asumisen muoto ei voi määrittellä erilaista korvausta.

Kohtaan lisättävä määräys, jonka mukaan arvona käytetään puolueettoman ja riippumattoman arviohenkilön lausuntoa.

24 §

Vuokranantajasta johtuviksi syiksi on katsottava kaavamuutokset ja vastaavat. Tarkennettava sopimukseen.

25 §

On selvää, että kaupunki varautuu tällä pykälällä tonttien lisärakentamiseen. Tähän on lisättävä lausuma, ettei näistä toimenpiteistä aiheudu kohtuutonta haittaa vuokralaiselle eikä estä kohtuuttomasti tontin käyttöä.

26 §

Jos kaupungilla on aito tarkoitus säilyttää vuokra-alue nykymuodossaan, on sen otettava oma roolinsa vakavasti ja järjestettävä mm. luonnoksessa mainittuja katselmuksia säännöllisesti. Alueella on jo tällä hetkellä luvattoman heikkokuntoisia taloja, joiden ylläpito tulee yhä raskaammaksi kohoavien tontinvuokrien vuoksi.

Kaupungin tulisi myös tunnistaa, että suojeluehtojen sitomien rakennusten rakennuskustannukset ovat niin suuria, ettei tonteille jää käytännössä mitään arvoa. Tämä ilmenee selkeästi siten, ettei vuokraoikeudesta eikä sen pohjalla tehdystä uudesta rakennuksesta/talosta saa lähellekään rakennuskustannusten määrää kiinteistömarkkinoilla, taloa myytäessä.

Lisätään sopimukseen edellä mainittu kuntotarkastusvelvoite kaupungin/vuokranantajan tehtäväksi.

11.7.2019

27 §

Tietojen antamista kolmannelle rajoittaa lainsäädäntö eikä tässä mainittua oikeutta voi tulkita valtakirjaksi tietojen antamiselle.

Kohdan viimeinen lause on poistettava.

28 §

Sopimussakko pykälää on yritetty muokata, mutta se ei millään tavalla vastaa normaalikäytäntöä sopimussuhteissa.

Luonnoksen mukaan kaupunki voi halutessaan vaatia EUR 50.000 sopimussakkoa aivan mistä rikkomuksesta hyvänsä. Kohtuullinen aika korjaamiselle on sen ratkaistavissa jne. Sopimussakon suuruus pitää olla yksiselitteinen. Sen pitää heijastaa taloudellisia arvoja, mistä voi olla kysymys. Kohtuullinen tässä voisi olla EUR 5.000 tai enintään EUR 10.000. Mutta vain yksi, valittu luku.

Pitää muistaa, että vuokranantajalle on I kiinnitys vuokra-alueeseen ja rakennelmiin. Sopimussakkoon liittyvä taloudellinen intressi on siltäkin osin rajoitettu.

Koska vuokranantajalla on tässä sopimuksessa myös velvoitteita, tulisi sopimussakon koskea myös sitä. Toisin sanoen sopimussakko koskee molempia osapuolia.

Kohtaa on täydennettävä vastaavasti.

Maanvuokrasopimuksen liite

Lopulliseen maanvuokrasopimukseen on liitettävä kaupungin hallussa olevat piirustukset, joiden perusteella vuokra määräytyy, pohjautuen käytössä oleviin rakennusoikeusmääriin.

Tämä on tarpeen molempien osapuolien oikeusturvan vuoksi. 55 vuodessa saattaa sekä digitaalinen että kirjallinen tieto hukkuu tai eriytyä.

Oikaisuvaatimuksen tekijät

[REDACTED]

Molemmat vuokralaisia suhteessa ½.

11.7.2019

Yhteystiedot/yhteyshenkilö

[REDACTED]

Puh.

[REDACTED]

Sähköposti:

[REDACTED]

Helsingissä 9.7.2109

[REDACTED]

[REDACTED]