



02.10.2024

124 §**Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattujen asuntotonttien (AK ja A) vuokrasopimusten vuokra-aikojen jatkaminen (Suutarila, Tapulikaupunki, tontit 40104/1 ja 40106/1)**

HEL 2024-011686 T 10 01 01 02

Käsityöläisentie 9, Käsityöläisentie 14-16

Päätös**A**

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) vuokratun Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40104 tonttia 1 (kiinteistötunnus 91-40-104-1, pinta-ala noin 7 726 m², osoite Käsityöläisentie 9) koskevan maanvuokrasopimuksen (sopimusno 9927) vuokra-aikaa 1.10.2024 alkaen 31.12.2059 saakka liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.

(A1140-56)

B

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) vuokratun Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40106 tonttia 1 (kiinteistötunnus 91-40-106-1, pinta-ala noin 3 336 m², osoite Käsityöläisentie 14-16) koskevan maanvuokrasopimuksen (sopimusno 10000) vuokra-aikaa 1.10.2024 alkaen 31.12.2059 saakka liitteestä 2 ilmenevin ehdoin.

(A1140-57)

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

Edelleen asuntotontit-tiimin päällikkö totesi, että kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista mahdollisista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös oikeasuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Päätöksen perustelut**Postiosoite**

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6



02.10.2024

Hakemus

Helsingin kaupungin asunnot Oy on hakenut tonttien 40104/1 ja 40106/1 maanvuokrasopimusten vuokra-aikoihin jatkoa peruskorjauslainan nostamista varten. Vuokralainen pyytää 1.7.2024 toimitetulla hakemuksella, että tonttien 40104/1 ja 40106/1 vuokra-aikoja jatkettaisiin 31.12.2059 saakka.

Vuokra-alueella sijaitsevat asuinrakennukset on tarkoitus korjata. Korjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) hyväksymällä korkotukilainalla, jonka takaisinmaksuaika on noin 30–31 vuotta, mutta rahoituksen saamiseksi Ara edellyttää, että maanvuokrasopimusten vuokra-aikojen tulisi olla voimassa vielä 5 vuotta lainan takaisinmaksun jälkeen. Maanvuokrasopimuksia tulisi tämän vuoksi jatkaa 1.10.2024 alkaen 31.12.2059 saakka, jolloin maanvuokrasopimukset olisivat voimassa koko Aran edellyttämän ajan.

Nykyiset maanvuokrasopimukset

Kiinteistölautakunta on päätöksellään 4.11.1975 (1819 §) vuokrannut asuntotontin (AK) 40104/1 Kiinteistö-oy Käsityöläisentie 9 -nimiselle yhtiölle ajalle 1.11.1975 - 31.12.2035 (sopimusnumero 9927). Vuokraoikeus on 31.12.1992 siirretty Suutarilan Kiinteistöt Oy:lle. Suutarilan Kiinteistöt Oy on sulautunut 31.12.2011 Helsingin kaupungin asunnot Oy -nimiseen yhtiöön, jonka Y-tunnus on 2379058-6.

Kiinteistölautakunta on päätöksellään 16.3.1976 (510 §) vuokrannut asuntotontin (A) 40106/1 Kiinteistö-oy Käsityöläisentie 9 – nimiselle yhtiölle ajalle 1.3.1976 - 31.12.2041 (sopimusnumero 10000). Vuokraoikeus on 31.12.1992 siirretty Suutarilan Kiinteistöt Oy:lle. Suutarilan Kiinteistöt Oy on sulautunut 31.12.2011 Helsingin kaupungin asunnot Oy -nimiseen yhtiöön, jonka Y-tunnus on 2379058-6.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaava nro 8374 on vahvistettu 11.3.1981. Asuinkerrostalojen (AK) tontti 40104/1 on merkitty kiinteistörekisteriin 11.03.1974. Tontin pinta-ala on 7 726 m², rakennusoikeus 8 950 k-m² ja osoite Käsityöläisentie 9.

Asemakaava nro 6983 on vahvistettu 29.10.1973. Asuinrakennusten (A) tontti 40106/1 on merkitty kiinteistörekisteriin 19.03.1974. Tontin pinta-ala on 3 336 m², rakennusoikeus 4 000 k-m² ja osoite Käsityöläisentie 14-16.



02.10.2024

Asian valmistelun aikana on kysytty kaavoittajan näkemystä tonttien vuokra-aikojen jatkoa koskien, eikä kaavoituksessa nähty maanvuokrasopimusten vuokra-aikojen jatkoille estettä.

Vuokrasopimusten vuokra-aikojen jatkaminen

Korjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Aran hyväksymällä korkotukilainalla. Ara on hyväksynyt perusparannussuunnitelmat ja korkotuettavat kustannukset. Korjauksen rahoituksen järjestämiseksi esitetään, että tonttien 40104/1 ja 40106/1 vuokrasopimusten vuokra-aikoja jatkettaisiin 31.12.2059 saakka. Tämä mahdollistaisi vuokrasopimusten käytön Aran rakennusten korjaukseen hyväksymän korkotukilainan vakuutena (ns. laitoskiinnitys). Lisäksi järjestelyllä turvattaisiin valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täytetäkaus.

Maanvuokrasopimusten mukaiset vuokranmaksuperusteet säilyvät ennallaan alkuperäisten vuokrasopimusten jäljellä olevan vuokra-ajan, eli tontin 40104/1 osalta 31.12.2035 saakka ja tontin 40106/1 osalta 31.12.2040 saakka, minkä jälkeen vuokraa tarkistettaisiin käypää maanarvoa vastaavaksi noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia päätöksiä ja periaatteita. Mainittu korotus tulee tehdä kuitenkin Aran vahvistamaan kohtuulliseen hintatasoon.

Edellä esitetty menettely mahdollistaa valtion rahoituksen käyttämisen tonteilla sijaitsevien rakennusten peruskorjaukseen ilman, että lainaehdot aiheuttaisivat tonttien maanvuokran tarkistamisen ennen alkupe-
räisten maanvuokrasopimusten vuokra-ajan päättymistä.

Mainittujen sopimusmuutosten yhteydessä maanvuokrasopimuksiin lisätään muun muassa nykyisin käytettävät vakioluonteiset ehdot maanlaisista rakenteista, maaperän puhtaudesta sekä ehdot koskien vuokralaisen toimenpiteitä vuokra-ajan päättyessä. Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Maanvuokrasopimuksia muutetaan 1.10.2024 alkaen.

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.



02.10.2024

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.

Alkuperäisten vuokrasopimusten päätyminen

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 olevien asuntoalueen ja autopaikka-alueen maanvuokrasopimuslomakkeiden ehtojen mukaisesti. Edellä mainitut vuokrien korotukset tulee tehdä kuitenkin Aran vahvistamaan kohtuulliseen hintatasoon.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet. Kaupunginvaltuusto on päätöksellään 25.9.2024 (190 §) vahvistanut valtion tukemaan asuntotuotantoon vuokrattujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten muuttamisen periaatteet peruskorjaustilanteissa muun muassa siten, että vuokra-aikaa jatketaan enintään 40 vuotta, mikäli se on valtion tukeman kohteen peruskorjausta varten otettavan valtion korkotukilainan kannalta tarpeen.

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, jonka mukaan viranhaltija päättää antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on yli yhden vuoden irtisanomisaika, jos kaupunginvaltuusto on vahvistanut yleiset vuokrausperiaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään 4.4.2023 (194 §) siirtänyt kiinteistöjen yli 30 vuodeksi vuokralle antamista koskevaa toimivaltaansa mm. maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotontit-tiimin päällikölle.

Edelleen kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään 4.4.2023 (196 §) delegoinut hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 mom. 1-9 kohtien mukaista erityistä toimivaltaansa koskien toimielimien päättämien sopimusten ehtojen vähäisiä muutoksia ja lisäyksiä muun muassa



02.10.2024

maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotontit-tiimin päällikölle. Sopimukseen tehtäviä lisäyksiä, jotka eivät koske vuokra-ajan jatkamista, voidaan kokonaisuutena arvioiden pitää vähäisinä.

Tässä päätöksessä päätetään sekä vuokra-ajan jatkamisesta valtion tukeman kohteen peruskorjauksen vuoksi että vuokrasopimuksen vähäisestä muuttamisesta muiden ehtojen osalta. Asuntotontit-tiimin päällikkö on siten toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätiedot

Jenna Pirttilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31587
jenna.pirttila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokraehdot tontti 40104/1
- 2 Vuokraehdot tontti 40106/1

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 124 §.

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 tiedoksaannista.

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 oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



02.10.2024

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

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

8 (8)

02.10.2024

Miia Pasuri
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 03.10.2024.**Postiosoite**PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi**Käyntiosoite**Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6