



## § 344

### Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun asuntotontin (kerrostalo) vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen (Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45136/2)

HEL 2019-005671 T 10 01 01 02

Myllymatkantie 4

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) vuokratun Helsingin Vartiokylään sijoittuvan korttelin 45136 tontin 2 (pinta-ala 10 738 m<sup>2</sup>, os. Myllymatkantie 4) maanvuokrasopimuksen (sopimus nro 23067, vuokraustunnus A3145-26) vuokra-aikaa 31.12.2048 saakka 1.9.2019 alkaen liitteestä 1 ilmenevin ehdoin
- oikeuttaa tontit-yksikön päällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitut sopimusmuutokset ja tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Björn, tonttiasiamies, puhelin: 310 32870  
anne.bjorn(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Vuokrausehdot
- 2 Hakemus tontin 45136/2 vuokrasopimuksen jatkamisesta
- 3 Ote asemakaavasta nro 5683
- 4 Sijaintikartta

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Vuokralainen

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3



Maka/Make Liite 4  
Liite 1

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Vartiokylässä sijaitseva tontti 45136/2 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2042 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Tontilla sijaitseva rakennus on tarkoitus peruskorjata. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) hyväksymällä investointiavustuksella ja korkotukilainalla, jonka takaisinmaksuaika on noin 30 vuotta.

Vuokrasopimuksen tulisi olla voimassa vastaavan ajan kuin korkotukilaina, koska tontin vuokraoikeus rakennuksineen toimii korkotukilainan vakuutena (ns. laitoskiinnitys). Lisäksi järjestelyllä pyritään turvaamaan valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täytetäkaus. Vuokrasopimusta ei saa irtisanoa korkotukilainan voimassaoloaikana.

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään tontin 45136/2 vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkamista 31.12.2048 saakka siten, että aikaisemmin vuokratun rakennusoikeuden osalta peritään alkuperäistä maanvuokraa vastaava määrä alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen 31.12.2042 saakka. Tämän jälkeen tontin laskennallinen k-m<sup>2</sup>-hinta hintatasossa (4/2019, ind. 1972) olisi esitetyn mukaisesti noin 296 euroa. Tontin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa tällöin noin 1,48 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk. Lisäksi sopimukseen esitetään otettavaksi muun muassa eräitä vuokran tarkistamiseen, vuokrasopimuksen irtisanomiskieltoon ja maaperän puhtaana pitämiseen liittyviä lisäehtoja.

Hakemus on liitteenä 2.

## Esittelijän perustelut

### Vuokrasopimus

Kiinteistölautakunta päätti 30.1.2013 (31 §) vuokrata Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille (Y-tunnus 1821757-4) Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45136 tontin 2 vanhusten palveluasumiseen ajaksi 1.1.2013 - 31.12.2042 (sopimus nro 23067, vuokraustunnus A3145-26).



Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot on sulautunut 31.12.2014 Helsingin kaupungin asunnot Oy -nimiseen yhtiöön.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Sisäasianministeriön 26.7.1965 vahvistaman asemakaavan nro 5683 mukaan tontti 45136/2 kuuluu sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen, jolle saa rakentaa vanhusten asuntolan (Ysv).

Tontin 45136/2 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 10 400 k-m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 7.5.1963. Tontin pinta-ala on 10 738 m<sup>2</sup> ja osoite Myllymatkantie 4.

Ote asemakaavakartasta on liitteenä 3.

#### Asuinrakennusten peruskorjaus ja rahoitus

Tontilla 45136/2 sijaitseva rakennus on tarkoitus peruskorjata. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymällä korkotukilainalla ja investointiavustuksella.

#### Vuokrasopimuksen vuokra-aika ja irtisanomiskielto

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 18 §:n mukaan korkotukilainaa 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 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi erityisestä syystä hyväksyä lyhyemmänkin vuokra-ajan.

ARA on aikaisemmin hyväksynyt maanvuokrasopimuksia, joissa vuokra-aika on noin 30 vuotta. Maanvuokrasopimusta tulisi tämän vuoksi jatkaa 31.12.2048 saakka, jolloin vuokrasopimus olisi voimassa koko laina-ajan.

#### Vuokra-ajan jatkaminen

Peruskorjauksen pitkäaikaisrahoituksen järjestämiseksi esitetään, että tontin vuokrasopimusta jatkettaisiin 31.12.2048 saakka, jolloin se mahdollistaisi vuokrasopimuksen käytön ARA:n rakennuksen peruskorjauksen hyväksymän korkotukilainan vakuutena (ns. laitoskiinnitys). Lisäksi järjestelyllä turvattaisiin valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täytetäkaus.

Lisäksi esitetään, että tontin vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan nykyisen vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan eli



31.12.2042 saakka, jonka jälkeen tontin vuokra määrättäisiin alla esitettyjen vuokrausperiaatteiden mukaisesti.

Esitetty menettely mahdollistaisi valtion rahoituksen käyttämisen tontilla sijaitsevan rakennuksen peruskorjaamiseen ilman, että lainaehdot aiheuttaisivat tontin maanvuokran tarkistamisen ennen nykyisen maanvuokrasopimuksen päättymistä.

Kiinteistölautakunta päätti 26.1.2017 (47 §) noudattaa vastaavantyyppistä menettelyä vuokrasopimuksen jatkamisen ja vuokran tarkistamisen osalta Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun tontin 29160/1 osalta ja 11.12.2014 (619 §) Kiinteistö Oy Vaasankatu 10:lle vuokratun tontin 12348/10 sekä 3.9.2015 (377 §) Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattujen tonttien 29164/1, 29165/1 ja 29167/2 osalta. Edellä mainituilta tonteilta peritään alkuperäisen vuokrasopimuksen päättymiseen saakka alkuperäisen vuokrasopimuksen mukaista maanvuokraa.

#### Tontin maanvuokra

Tontin 45136/2 vuokrausperiaatteiden esitetään määräytyvän seuraavasti:

- Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 15 euroa.
- Aikaisemmin vuokratun rakennusoikeuden osalta peritään alkuperäistä maanvuokraa vastaava määrä alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen saakka. Edellä mainitun perusteella tontin maanvuokrasta peritään 86 % 31.12.2042 saakka.
- Maanvuokraa peritään käytetyn rakennusoikeuden mukaisesti, mutta kuitenkin vähintään 12 670 k-m<sup>2</sup> mukaan.
- Y-tontin maanvuokraan ei myönnetä erillistä valtion korkotukialennusta.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan tontin vuosivuokra on 4 % asuntotonttien ja 5 % muiden tonttien laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Edellä mainitun perusteella tontin maanvuokran esitetään määräytyvän seuraavasti:



k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 1972)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisuokra e (ind. 1972)	Alennettu vuokra 86 %
12 670	15	296	9 503	187 399	161 163

$(12\,670\text{ k-m}^2 \times 15\text{ e/k-m}^2 \times 5\%) \times 19,72 - 14\%$

Tontin perusvuosisuokra (ind. 100) on siten 9 503 euroa/vuosi. Perittävä maanvuokra olisi vuonna 2019 edellä selostettu alennus (86 %) huomioiden 161 163 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.9.2019 - 31.12.2019 perittävä vuokra on 53 721 euroa.

#### Muut ehdot

Muutoin vuokrauksessa ehdotetaan noudatettaviksi nykyisiä ehtoja sekä muun muassa eräitä vuokran tarkistamiseen, vuokrasopimuksen irtisanomiskieltoon ja maaperän puhtaana pitämiseen liittyviä lisäehtoja.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnalla on toimivalta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika. Näin ollen kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Anne Björn, tonttiasiamies, puhelin: 310 32870  
anne.bjorn(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Vuokrausehdot
- 2 Hakemus tontin 451362/2 vuokrasopimuksen jatkamisesta
- 3 Ote asemakaavasta nro 5683
- 4 Sijaintikartta

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-



11.06.2019

Asia/31

---

Maka/Make

lautakunta  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 1