



16.06.2023

155 §**Maanvuokrasopimuksen mukaisen alennusehdon merkitseminen päättyään (tontit 20809/3, 27932/1, 29089/1, 43011/27, 43142/8, 49029/8 ja 54177/7)**

HEL 2023-000267 T 02 06 07

Tyynenmerenkatu 7, Koskelantie 72, Laajasuontie 35, Hitsaajankatu 1, Hiihtäjätie 5, Isosaarentie 2, Tyynylaavantie 15

Päätös

A

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti merkitä Koy Graniittikodeille (Y-tunnus 2873402-2) vuokratun Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20809 tontin 3 maanvuokrasopimuksen (sopimusnro 22927) 1.3 §:n mukaisen 20 % alennuksen päättyään 1.9.2022. Täysimääräistä maanvuokraa peritään 2.9.2022 lukien.

(A1120-220)

B

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti merkitä Koy Graniittikodeille (Y-tunnus 2873402-2) vuokratun Helsingin kaupungin 27. kaupunginosan (Vanhakaupunki) korttelin 27932 tontin 1 maanvuokrasopimuksen (sopimusnro 21922) 1.4 §:n mukaisen 20 % alennuksen päättyään 1.9.2022. Täysimääräistä maanvuokraa peritään 2.9.2022 lukien.

(A1127-21)

C

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti merkitä Koy Graniittikodeille (Y-tunnus 2873402-2) vuokratun Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29089 tontin 1 maanvuokrasopimuksen (sopimusnro 20987) 1.3 §:n mukaisen 20 % alennuksen päättyään 1.9.2022. Täysimääräistä maanvuokraa peritään 2.9.2022 lukien.

(A1129-167)

D

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti merkitä Koy Graniittikodeille (Y-tunnus 2873402-2) vuokratun Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43142 tontin 8 maanvuokrasopimuksen (so-



16.06.2023

pimusnro 22070) 1.3 §:n mukaisen 20 % alennuksen päättymään 1.9.2022. Täysimääräistä maanvuokraa peritään 2.9.2022 lukien.

(A1143-735)

E

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti merkitä Koy Järvenpään Pajalan Myllylle (Y-tunnus 2539000-9) vuokratun Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43011 tontin 27 maanvuokrasopimuksen (sopimusnro 21651) 1.2 §:n mukaisen 20 %:n alennuksen päättymään 1.9.2022. Täysimääräistä maanvuokraa peritään 2.9.2022 lukien.

(A1143-715)

F

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti merkitä Koy Järvenpään Pajalan Myllylle (Y-tunnus 2539000-9) vuokratun Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49029 tontin 8 maanvuokrasopimuksen (sopimusnro 24162) 1.3 §:n mukaisen 20 %:n alennuksen päättymään 1.9.2022. Täysimääräistä maanvuokraa peritään 2.9.2022 lukien.

(A1149-514)

G

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti merkitä Keskinäinen Kiinteistö Oy Vuosaaren Tyynylaavantie 13-15:lle (Y-tunnus 2062128-5) vuokratun Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54177 tontin 7 maanvuokrasopimuksen (sopimusnro 21479) 1.3 §:n mukaisen 20 %:n alennuksen päättymään 1.9.2022. Täysimääräistä maanvuokraa peritään 2.9.2022 lukien.

(A1154-776)

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti lisäksi todeta, että vaikka korkotuki on ARA:n päätöksillä lakkautettu, ovat kohteiden käyttö- ja luovutusrajoitukset yhä voimassa niin kauan kuin korkotukilainaa on jäljellä.

Päätöksen perustelut

Asian tausta

Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus on 23.11.2020 antamallaan päätöksellä (Dnro ARA-05.00.02-2020-3) lakkauttanut Nuorisosäätiö sr:n 100 %:sti omistamien tytäryhtiöiden, Koy Graniittikodit, Koy Jär-



16.06.2023

venpään Pajalan Mylly ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Vuosaaren Tyynylaavantie 13-15, vuokra-asuntolainojen korkotuen suorittamisen kokonaan 23.11.2020 alkaen. Päätös on tullut lainvoimaiseksi 2.9.2022, kun korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt Nuorisosäätiön tytäryhtiöille valituslupaa.

Vuokralaisille lähetetyt kirjeet

Koy Graniittikodeille, Koy Järvenpään Pajalan Myllylle ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Vuosaaren Tyynylaavantie 13-15:lle on lähetetty 8.12.2022 asuntotontit-tiimin päällikön toimesta kirjeet, joissa on ilmoitettu, että vuokrasopimusehtojen mukaisesti maanvuokrasopimusten mukainen 20 % alennus on päättynyt 1.9.2022, ja täysimääräistä vuokraa peritään 2.9.2022 alkaen seuraavien Koy Graniittikodit, Koy Järvenpään Pajalan Myllyn ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Vuosaaren Tyynylaavantie 13-15:n maanvuokrasopimusten osalta:

- Sopimus nro 22927, jolla on vuokrattu tontti 20809/3 (osoite Tyynenmerenkatu 7) ajalle 1.6.2012 - 31.12.2075 (vuokraustunnus A1120-220). Korkotukeen sidottua alennusta koskeva sopimusehto kuuluu seuraavasti: Alkuvuosialennuksen jälkeen tontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta, tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.
- Sopimus nro 21922, jolla on vuokrattu tontti 27932/1 (osoite Koskelantie 72) ajalle 16.12.2008 - 31.12.2070 (vuokraustunnus A1127-21). Korkotukeen sidottua alennusta koskeva sopimusehto kuuluu seuraavasti: Edellä mainituin perustein määräytyvästä vuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.
- Sopimus nro 20987, jolla on vuokrattu tontti 29089/1 (osoite Laajasuontie 35) ajalle 1.9.2004 - 31.12.2065 (vuokraustunnus A1129-167). Korkotukeen sidottua alennusta koskeva sopimusehto kuuluu seuraavasti: Vuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jolloin valtio maksaa korkohyvitystä tontille rakennettavien asuintalojen rakentamista varten myönnetylle korkotukilainalle.
- Sopimus nro 22070, jolla on vuokrattu tontti 43142/8 (osoite Hiihtäjätie 5) ajalle 16.10.2009 - 31.12.2075 (vuokraustunnus A1143-735). Korkotukeen sidottua alennusta koskeva sopimusehto kuuluu



16.06.2023

seuraavasti: Tontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä. Mikäli hankkeelle ei myönnetä korkotukilainaa, on vuokranantajalla oikeus periä takautuvasti vuokralaiselle myönnetyn alennuksen määrä.

- Sopimus nro 21651, jolla on vuokrattu tontti 43011/27 (osoite Hittsaajankatu 1) ajalle 1.9.2007 - 31.12.2065 (vuokraustunnus A1143-715, vuokralaisena Kiinteistö Oy Herttoniemen Matintalo (Y-tunnus 2114666-6, lakannut) joka on sulautunut Koy Järvenpään Pajalan Myllyyn 31.3.2018). Korkotukeen sidottua alennusta koskeva sopimusehto kuuluu seuraavasti: Vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien rakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien rakennusten rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.
- Sopimus nro 24162, jolla on vuokrattu tontti 49029/8 (osoite Isosaarentie 2) ajalle 16.3.2016 - 31.12.2080 (vuokraustunnus A1149-514, vuokralaisena KOy Helsingin Isosaarentie 2 (Y-tunnus 2709791-4 lakannut), joka on sulautunut Koy Järvenpään Pajalan Myllyyn 31.3.2018). Korkotukeen sidottua alennusta koskeva sopimusehto kuuluu seuraavasti: Tontin täysimääräisestä vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).
- Sopimus nro 21479, jolla on vuokrattu tontti 54177/7 (osoite Tyyny-laavantie 15) ajalle 1.12.2006 - 31.12.2096 (vuokraustunnus A1154-776). Korkotukeen sidottua alennusta koskeva sopimusehto kuuluu seuraavasti: Vuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jolloin tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

Lisäksi kirjeissä on todettu, että ”Vaikka korkotuki on ARA:n päätöksillä lakkautettu, ovat kohteen käyttö- ja luovutusrajoitukset yhä voimassa niin kauan kuin korkotukilainaa on jäljellä. Yksi näistä voimassa olevista rajoituksista on asukkailta perittävän vuokran määrää rajoittava omakustannuseriaate. Maanvuokra-alennuksen poistaminen johtanee sii-



16.06.2023

hen, että asukkaiden huoneen vuokrat nousevat. Todettakoon, että alennuksen poistaminen ei kuitenkaan johda maanvuokran markkina-hintaiseen hintatasoon.”

Asian käsittely

Nuorisosäätiö on toimittanut Helsingin kaupungin kirjaamoon 28.12.2022 vastineet koskien sen tytäryhtiöiden Koy Järvenpään Pajalan Myllyn ja Koy Graniittikotien 8.12.2022 saamia ilmoituksia maanvuokrasopimuksessa olevien alennuksien päättymisestä ja 6.1.2023 vastineen koskien sen tytäryhtiön Kiinteistö Oy Vuosaaren Tyynyläevantie 13-15:n saamaa ylimääräistä maanvuokralaskua.

Tontit-yksikkö on sähköpostitse 7.2.2023 pyytänyt Nuorisosäätiö sr selvittämään Valtiokonttorista, millainen laina kullekin kiinteistölle on myönnetty. Tällöin tontit-yksikkö voi tarkistaa onko kyseessä sellainen laina, joka oikeuttaa maanvuokrasopimuksen mukaiseen maanvuokran alennukseen vai ei. Nuorisosäätiö sr on sähköpostitse 13.2.2023 ilmoittanut, että Valtiokonttorin Nuorisosäätiö sr:lle toimittaman vahvistuksen mukaan kaikki edellä mainittuja kiinteistöjä koskevat lainat ovat valtion takaamia asuntolainoja. Tämän jälkeen tontit-yksiköstä on 15.2.2023 ilmoitettu Nuorisosäätiö sr:lle, että valtion takaama asuntolaina ei ole sama asia kuin maanvuokrasopimuksen alennusehdossa mainittu valtion asuntolaina.

Nuorisosäätiö sr on todennut 16.3.2023 lähettämässään sähköpostissa, että aravalainat ja korkotukilainat rinnastuvat samaksi ja vedonnut siihen, että ARA:n omilla sivuilla todetaan, että ”1990-luvulla aravalainoituksen rinnalle tulivat korkotukilainat ja vuodesta 2008 lähtien valtion suorat aravalainat on korvattu korkotukilainalla”. Edellä mainitun perusteella Nuorisosäätiö sr katsoo, että maanvuokrasopimuksen kannalta kyse on yhdestä ja samasta asiasta. Nuorisosäätiö huomauttaa, että maanvuokrasopimuksia ei ole päivitetty ARA:n muutoksen vuoksi ja kummankin lainamuodon tarkoitus on täysin identtinen. Nuorisosäätiö sr:n näkemyksen mukaan pääasia asiassa on, että lainaa käytetään yleishyödyllisen toiminnan sääntöjen mukaisesti, kuten he ovat toimineet.

Asiaan on palattu tontit-yksiköstä 26.4.2023, jolloin Nuorisosäätiö sr:lle on kerrottu sähköpostitse, että aravalaina ja korkotukilaina eivät ole sama asia. Aravalaina on valtion asuntorahaston varoista myönnetty asuntolaina ja korkotukilaina puolestaan pankin tai muun rahoituslaitoksen myöntämä laina, jossa valtio maksaa osan korosta sekä toimii tietyissä tapauksissa takaajana. Sähköpostissa on tuotu esille se, että maanvuokranalennuksen tulee perustua sopimusehtoon ja todettu, että



16.06.2023

kyseisten vuokrausten sopimusehdon mukaan alennukseen oikeuttaa joko valtion asuntolaina tai korkotuen saaminen, jotka kumpikaan eivät Nuorisosäätiö sr:n edellä mainittujen tytäryhtiöiden maanvuokrasopimusten osalta täyty. Lainat on hyväksytty korkotukilainoiksi, mutta korkotuen maksaminen on sittemmin lakkautettu. Edellä kerrotuilla perusteilla maanvuokrasopimuksen mukaiseen alennukseen ei ole perusteita ja maanvuokrat tulee maksaa täysimääräisinä. Nuorisosäätiö sr pyysi asiassa valituskelpoista päätöstä 28.4.2023.

Alennuksen merkitseminen päättymään

Edellä kerrotun vuoksi asiassa tehdään asuntotontit-tiimin päällikön päätös, joilla tonttien 20809/3, 27932/1, 29089/1, 43011/27, 43142/8, 49029/8 ja 54177/7 maanvuokrasopimusten mukainen 20 %:n alennusehto merkitään päättymään 1.9.2022 ja täyttä maanvuokraa peritään 2.9.2022 lukien.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 4.4.2023 (196 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 - 9 kohtien toimivaltaa päättää toimielinten päättämien sopimusten ehtojen vähäisistä muutoksista ja lisäyksistä mm. kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden asuntotontit-tiimin päällikölle.

Perustetta maanvuokrasopimuksen mukaisen alennuksen myöntämiselle ei enää ole. Ehdon merkitsemistä päättymään voidaan pitää sopimusehdon vähäisenä muutoksena. Edellä mainitun perusteella asuntotontit-tiimin päällikkö on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralaiset

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta