



09.03.2018

17 §**Omakotikiinteistön hallintaoikeuden jatkaminen Östersundomissa**

HEL 2018-002280 T 10 01 00

Päätös

Tontit-yksikön päällikkö päätti jatkaa ***** hallintaoikeutta omakotikiinteistöön ***** seuraavin ehdoin:

1. Hallinta-aika jatkuu 1.2.2017 alkaen toistaiseksi voimassaolevana. Irtisanomisaika on hallintaoikeuden haltijalla 3 kuukautta ja kaupungilla 12 kuukautta.
2. Hallintaoikeudesta peritään ***** euron vuosikorvaus, joka peritään jälkeinpäin kunkin vuoden lopussa tai hallinnan päättyessä joko kuittaamalla kaupungin maksamattomasta kauppahinnasta tai kaupungin laskua vastaan.
3. Kaupunki maksaa hallinnan päätyttyä kuittausten jälkeen maksamatta olevan osan kauppahinnasta.
4. Hallintaoikeuden haltija vastaa hallinta-aikanaan kiinteistön ja sen rakennusten kaikista käyttö-, hoito-, korjaus- ja vakuutuskustannuksista kiinteistövero lukuun ottamatta. Kaupunki ei ole velvollinen ylläpitämään eikä korjaamaan rakennuksia.

Muutoin noudatetaan liitteenä nro 1 olevan sopimusluonnoksen ehtoja.

Päätöksen perustelut

Helsinki on ostanut omakotikiinteistön ***** osana Östersundomin maapoliittista hankintaa. Myyjä pidätti tuolloin kiinteistön hallintaoikeuden 31.01.2018 asti ja hänelle jäi oikeus jatkaa hallintaa erikseen sovittavin ehdoin, ellei kaupunki tarvitse kiinteistöä omaan käyttöönsä.

Östersundomin alueen kaavoitus on edelleen kesken, eikä kaupungilla ole tarvetta kiinteistölle.

Hallintaoikeuden jatko koskee lähinnä rakennettuja kiinteistöjä, jotka kaavoituksen ja sen toteutumisen edetessä mitä ilmeisimmin on tarkoitus purkaa, koska eivät sijaintinsa tai luonteensa puolesta sovellu uuteen maankäyttöön. Hallintaoikeuden jatkaminen on kaupungin kannalta kustannus- ja resurssitehokas keino pitää alueen väestömäärä sellaisena, että se takaa olevat palvelut kunnes mittavampi uudisrakenta-



minen pääsee käyntiin. Tähän mennessä Östersundomissa on jatkettu 14 kiinteistön tai määräalan hallintaoikeutta.

Hallintaoikeuden korvaustasoa on johdettu alueen/kiinteistön vuokrata-sosta, ottaen huomioon hallintaoikeuden haltijan vuokralaista selvästi suuremmat kustannusvastuut kiinteistöstä. Yleisesti ottaen korvaustason määrittämisessä on, sitä alentavana otettu huomioon kaupungin vuokrausriskeistä (markkinointiaika, vuokrauskuntoon laittaminen, vuokralaisen vaihtumistiheys, kaupungin tavanomaista vuokranantajaa suuremmat vastuut), hallinnoinnista ja ennakoidusta korjaustarpeesta sekä vanhojen omakotitalojen teknisistä ratkaisuisista (vaiheittain rakentaminen, eri standardien mukaiset rakenteet, riskirakenteet, mahdollinen sijainti kunnallisteknisten verkostojen ulkopuolella) ja mahdollisista tavanomaista korkeammista tie/katumaksuista johtuvat lisäkustannukset.

Vanhoja omakotikiinteistöjä vuokrattaessa kaupungin nettotulot jäävät edellä mainitut korjaus- ja muut vastuut huomioon ottaen tyypillisesti tasolle 35 - 50 % kiinteistön bruttovuokrasta. Hallintaoikeuden korvaus alla mainitulla tasolla arvioidusta bruttovuokratasosta ei siis pienentäisi kaupungin nettotuloja vuokrausvaihtoehtoon nähden. Kiinteistöt, joiden vuokraaminen kaupunkiin vuokranantajana kohdistuvien tavanomaista suurempien vaatimusten vuoksi edellyttäisivät mittavia peruskorjauksia, tullaan pääsääntöisesti purkamaan hallinnan päättyessä, koska korjauksia ei pystytä vuokratuloilla kattamaan. Mikäli hallintaoikeuden haltija haluaa tällaisen kiinteistön hallintaoikeutta jatkaa, korvaustaso jää rakennuksen nykykunnan mukaisen teoreettisen vuokratason alhaisuudesta johtuen varsin alhaiseksi.

Kiinteistön noin 100 htm²:n kokoisen omakotitalon vanhimmat osat ovat 1900-luvun alkupuolelta ja se on peruskorjattu 1997. Kiinteistö on kunnallistekniikan piirissä. Vuokraaminen edellyttäisi varautumista tavanomaista suurempiin huoltokorjauskuluihin.

Neuvottelutuloksena saatu esitys hallintaoikeuden korvaukseksi, 3 600 euroa/vuosi (300 euroa/kk) vastaa noin 43 % kiinteistön arvioidusta bruttovuokratasosta tavanomaisin vuokraehdoin.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 22.5.2017 § 92 (HEL 2017-005809) siirtää Tontit-yksikön päällikölle 31.5.2018 saakka oikeuden antaa uudelleen vuokralle kiinteistöjä sekä yritys- että asuintarkoituksiin enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m². Hallintaoikeuden jatka-



09.03.2018

minen on uudelleen vuokraamista tavanomaista vuokrausta laajemmilla kiinteistön kunnossapito- ja korjausehdoilla.

Lisätiedot

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

1 Sopimusluonnos
2 Kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hallintaoikeuden saaja

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiym-
päristölautakunta
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

KYMP/Maka/Make



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 17 §.

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 tiedoksisaannista.

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:

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



09.03.2018

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

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

Tontit

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

6 (6)

09.03.2018

Esko Patrikainen
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 13.03.2018.

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566