

**Kruunuasunnot Oy:lle pitkäaikaisesti vuokratun asuntotontin (AK) 49080/9  
maanvuokrasopimuksen muuttaminen (Laajasalo, tontti 49080/9)**

Svanströminkuja 9, A1149-351, HEL 2023-005420

**Varauspäätös**

Kaupunginhallitus päätti varata Laajasalon kaupunginosan (49.) korttelin 49080 tontin 9 Asunto Oy Helsingin Viikingille (Y-tunnus 2195280-1) 31.12.2010 saakka vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten seuraavin ehdoin:

- Tonttia hallinnoimaan perustetun yhtiön yhtiöjärjestykseen tulee sisällyttää Hitas II -ehdot.
- Tontille rakennettavien rakennusten rakennuslupasuunnitelmat on esitettävä kiinteistöviraston asuntoasiainosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.
- Varauksensaaja on velvollinen toimittamaan kiinteistöviraston asuntoasiainosastolle hitas-jälleenmyynnin perustaksi selvityksen kohteen lopullisista rakennuskustannusten mukaisista hankinta-arvoista heti, kun ne ovat tiedossa, kuitenkin viimeistään rakennuksen valmistumiseen mennessä.

**Pitkäaikainen vuokraus**

Kiinteistölautakunta päätti 27.10.2009 (616 §) vuokrata Laajasalon asuntotontin (AK) 49080/9 Asunto Oy Helsingin Viikingille 16.11.2009 – 31.12.2070 väliseksi ajaksi. Tontille 49080/9 on toteutettu varausehtojen mukaisesti vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Koska hanke toteutettiin asunto-osakeyhtiömuotoisena, yhtiön yhtiöjärjestykseen sisällytettiin Hitas II -ehdot.

**Sulautuminen**

Asunto Oy Helsingin Viikinki on 30.11.2018 täytäntöön pannulla sulautumisella sulautunut Kruunuasunnot Oy:ön (Y-tunnus 1544951-3). Sulautumisen myötä Asunto Oy Helsingin Viikinki ja sen osakkeet ovat lakanneet olemasta.

**Asunto-osakeyhtiölaki**

Asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:n mukaan asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. Edelleen lain 28 luvun 2 §:n mukaan keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on sellainen muu osakeyhtiö kuin 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettu asunto-osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on

omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa ja jonka jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä.

## **Maanvuokrasopimuksen muuttaminen**

Kuten edellä on todettu, Asunto Oy Helsingin Viikinki on sulautunut Kruunuasunnot Oy:ön. Sulautumisen myötä Asunto Oy Helsingin Viikinki ja sen osakkeet ovat lakanneet olemasta.

Kruunuasunnot Oy on yhtiömuodoltaan osakeyhtiö. Kruunuasunnot Oy:n osakkeiden omistaminen ei aikaansaa oikeutta hallita mitään tiettyjä tiloja tontilla 49080/9 sijaitsevassa rakennuksessa. Kruunuasunnot Oy:n yhtiöjärjestyksessä ei ole edellä mainittuja asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettuja määräyksiä, joiden perusteella huoneistoja tai tiloja olisi osoitettu osakkeenomistajien hallintaan tai jotka tuottaisivat oikeuden hallita huoneistoa tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä. Näin ollen Kruunuasunnot Oy:n osakkeen omistaminen ei tuota oikeutta hallita yksittäistä tai useampaa huoneistoa tai rakennuksen osaa tontilla 49080/9 eikä siten yksittäisen tai useamman huoneiston luovuttaminen Kruunuasunnot Oy:n osakkeita luovuttamalla ole mahdollista.

Kruunuasunnot Oy pyytää, että tontin 49080/9 maanvuokrasopimuksen Hitas II -ehtoja ei sovellettaisi. Todetaan, että Kruunuasunnot Oy:n yhtiöjärjestykseen ei ole sisällytetty Hitas II -ehtoja.

Voidaan katsoa perustelluksi, että tontin 49080/9 maanvuokrasopimuksen Hitas II -ehtoja ei sovelleta muuttuneessa tilanteessa. Sulautumisen myötä Asunto Oy Helsingin Viikinki ja sen osakkeet ovat lakanneet olemasta eikä osakkeita siten ole mahdollista luovuttaa. Maanvuokrasopimusta muutetaan siten, että Hitas II -ehtoja ei sovelleta muuttuneessa tilanteessa eikä siten edellytetä, että Kruunuasunnot Oy:n yhtiöjärjestykseen olisi sisällytetty Hitas II -ehdot.

Todetaan kuitenkin, että mikäli vuokralainen muutetaan asunto-osakeyhtiöksi tai keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi, joissa voidaan myydä yksittäisten huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita, tai mikäli tontin vuokraoikeus rakennuksineen luovutetaan mainitun yhtiön hallintaan, vuokralaisena olevan yhtiön yhtiöjärjestykseen ja vuokrasopimukseen on sisällytettävä Kruunuasunnot Oy:hyn sulautuneen Asunto Oy Helsingin Viikingin (Y-tunnus 2195280-1) liitteenä 3 olevaan yhtiöjärjestykseen merkittyjen asuntojen osalta Hitas II-ehdot, ellei toisin sovita. Yhtiöjärjestyksestä ja vuokrasopimuksesta koskeville muutoksille on saatava kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyminen.