



§ 199

Asuntotonttien maanvuokrauksen yleisiä periaatteita koskevan soveltamisohjeen ja maanvuokrasopimuslomakkeiden hyväksyminen sekä kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle niitä koskevien siirtymäaikojen noudattamisesta

HEL 2022-003832 T 10 00 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Timo Laiho. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi
Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi
Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi
Timo Laiho, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 35201
timo.laiho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Soveltamisohje
- 2 Asuntoalueen maanvuokrasopimuslomake (sään telemätön vapaarahoitteinen omistusasunto)
- 3 Asuntoalueen maanvuokrasopimuslomake (vapaarahoitteinen Hitas I - omistusasunto)
- 4 Asuntoalueen maanvuokrasopimuslomake (vapaarahoitteinen Hitas II - omistusasunto)
- 5 Asuntoalueen maanvuokrasopimuslomake (vapaarahoitteinen hintakontrolloitu omistusasunto)
- 6 Asuntoalueen maanvuokrasopimuslomake (pitkä korkotuki vuokra-asunto)
- 7 Asuntoalueen maanvuokrasopimuslomake (pitkä korkotuki asumisoi-



	keusasunto)
8	Omakotialueen maanvuokrasopimuslomake
9	Autopaikoitusalueen maanvuokrasopimuslomake

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä liitteenä 1 olevan kaupunginvaltuuston päätöksen 2.2.2022 (22 §) mukaisia asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisiä periaatteita koskevan soveltamisohjeen käyttöön 1.7.2022 alkaen.
- että asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytettävä vakuus on alkuvuosivuokran kolminkertainen määrä pyöristäen ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon 1.7.2022 alkaen.
- kumota asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnan päätöksen 22.11.1994 (836 §) indeksisidonnaisten vuokrasopimusten vuokravakuuksista ja sen soveltamista koskevan kiinteistöviraston kansliaosaston osastopäällikön päätöksen 4.2.1997 (1 §) maanvuokrasopimusten mukaisista kiinnityksistä. Edellä mainitut päätökset jäävät voimaan muiden tonttien osalta.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä liitteinä 2 - 9 olevat asuntoalueen, omakotialueen ja autopaikoitusalueen maanvuokrasopimuslomakkeet käytettäväksi pitkäaikaisissa vuokrauksissa 1.7.2022 alkaen.
- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttiyksikön päällikön hyväksymään asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeita myös muiden rahoitus- ja hallintamuotojen osalta vastaavin vakioehdoin ja soveltuvin vakioluonteisin lisäehdoin käytettäväksi pitkäaikaisissa vuokrauksissa.



- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttiyksikön päällikön tekemään edellä mainittuihin maanvuokrasopimuslomakkeisiin muutoksia, korjauksia ja täydennyksiä.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuuston päätöksen 2.2.2022 (22 §) täytäntöönpanossa noudetaan seuraavia siirtymäaikoja:

- Kaupunginvaltuuston hyväksymät yleiset periaatteet tulevat voimaan 1.7.2022, ja niitä sovelletaan sen jälkeen päätettävien maanvuokrasopimusten osalta ottaen huomioon seuraavat poikkeukset:
 - Vuokra-ajan päättymisen perusteella uudistettavien asuntonttien vuokrausten ja maanvuokrasopimusten vuokraaikojen jatkamisen yleisistä maanvuokrausperiaatteista ja niiden käyttöönotosta päätetään erikseen.
 - Velvoitepaikoitukseen tarkoitettujen autopaikkatonttien ja näitä vastaavien maanalaisten alueiden maanvuokran määrittelyperiaatteiden tarkistamisesta ja niiden käyttöönotosta päätetään erikseen.
 - Kaupunkiympäristölautakunta päättää myöhemmin erikseen maanvuokran tasotarkistusmenettelyn käyttöönotosta ja siihen mahdollisesti liittyvistä siirtymäajoista. Ennen käyttöönottoa koskevaa päätöstä asuntonttien maanvuokran määrittelyssä noudatettava tuottotavoite on kaupunginvaltuuston päätöksen 2.2.2022 (22 §) periaatteiden mukaisesti 4 prosenttia.
 - Niiden tonttien osalta, joille kaupunginvaltuusto on jo aiemmin vahvistanut maanvuokrausperiaatteet tai joiden vuokrausperiaatteiden vahvistamista koskeva asia on saatettu päätöksentekoon kaupunkiympäristölautakuntaan ennen 1.7.2022, noudatetaan päätettyjä/päätöksentekoon tuotavia periaatteita kuitenkin niin, että vuokrausperiaatteet ovat voimassa enintään kolme (3) vuotta päätöksentekohetkestä lukien.
 - Mikäli tontin luovuttaminen perustuu kilpailuun, noudatetaan tontin vuokrauksessa kilpailun ratkaisemisen hetkellä noudatettua käytäntöä ja mahdollisesti tehtyjen esisopimusten tai muiden mahdollisten sopimusten mukaisia



ehtoja.

- Kaupunkiympäristölautakunnalla on oikeus päättää edellä mainittujen siirtymäaikojen tarkennuksista ja vähäisistä poikkeamisista.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto päätti 2.2.2022 (22 §) vahvistaa asuntotontteja sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausta koskevat yleiset periaatteet. Yleisissä periaatteissa on linjattu seuraavat asiat:

- maanvuokran määrittämisen lähtökohdat
- rakennusoikeus, jolta maanvuokraa peritään
- tuottotavoite
- tontin markkina-arvon määrittäminen
- hankkeen rahoitus- ja hallintamuodon vaikutus maanvuokraan
- muut huojennukset
- maanvuokran tasotarkistus vuokrakauden aikana
- maanvuokran ennakkomaksu
- vuokra-aika
- maanvuokrasopimuksen ehdot
- periaatteiden voimassaolo ja ajantasaisuuden arvioiminen.

Tarkoituksena on, että kaupunkiympäristölautakunta vahvistaa soveltamisohjeen, jolla tarkennetaan yleisiä periaatteita. Uudet yleiset periaatteet ja niihin perustuva uusi maanvuokrauskäytäntö otetaan käyttöön erillisellä kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksellä. Soveltamisohjeessa annetaan tarkempia ohjeita muun muassa vuokraajasta, kuten siitä, milloin vuokra-aika voi olla 80 vuotta lyhyempi sekä maanvuokran ennakkomaksusta. Lisäksi soveltamisohjeessa tarkennetaan esimerkiksi tuottotavoitevaatimuksen soveltamista, huojennusten myöntämistä ja markkinaehtoisien maanvuokran tason määrittämistä.

Soveltamisohjeen lisäksi kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään hyväksyttäväksi uudet maanvuokrasopimuslomakkeet. Uusien asuntoalueen, omakotialueen ja autopaikoitusalueen maanvuokrasopimuslomakkeiden hyväksymisellä ajanmukaistetaan kiinteistölautakunnan aikaisemmin vahvistamia vakioehtoja muun muassa erilaisten lainsäädäntömuutosten ja esiin tulleiden käytännön tarpeiden huomioon ottamiseksi.

Esittelijän perustelut

Soveltamisohjeet



Yleisten periaatteiden käyttöönoton keskeinen käytännön muutos nykyiseen tonttien vuokrauksen valmisteluun on, että jatkossa kaupunginvaltuusto ei enää päättä vuokrattavien asuntotonttien ja asumista palvelevien tonttien vuokrausperiaatteista. Vuokrauspäätökset tehdään jatkossa hallintosäännön ja sen perusteella päätettyjen toimivallan siirtojen mukaisesti viranhaltijapäätöksin. Päätöksenteossa noudatetaan kaupunginvaltuuston hyväksymiä yleisiä periaatteita, ja nyt hyväksyttävät soveltamisohjeet toimivat viranhaltijapäätösten valmistelussa ja valmistelun ohjaamisessa keskeisenä työkaluna.

Soveltamisohjeet sisältävät ohjeet periaatelinjausten soveltamiseen muun muassa niiden tonttien osalta, joissa perustellusti ja yleisten periaatteiden mukaisesti perittävän vuokran osalta poiketaan markkinahinnoittelusta. Tällaisia tontteja ovat valtion tukemaan asuntotuotantoon luovutettavat tontit.

Asuntoalueen vuokrauksen yleisiä periaatteita tai niitä koskevia soveltamisohjeita tullaan tarkistamaan lähitulevaisuudessa vielä joiltain osin. Uudelleen vuokrattavien asuntotonttien maanvuokrausten ja maanvuokrasopimusten vuokra-aikojen jatkamisen yleiset periaatteet ja niitä koskevat soveltamisohjeet tullaan valmistelemaan myöhemmin erikseen. Lisäksi asuntotonttien velvoiteautopaikoitukseen tarkoitettujen autopaikkatonttien ja niitä vastaavien maanalaisten alueiden maanvuokran määrittelyperiaatteet on tarkoitus uudistaa. Maanvuokran tasotarkistusmenettelystä vuokrasuhteen aikana tullaan valmistelemaan erillinen soveltamisohje tai nyt hyväksyttävän soveltamisohjeen tarkistus. Näitä koskevat valmistelutyöt on tarkoitus toteuttaa vuoden 2022 aikana.

Kaupungin tontinluovutustoiminnan ennustettavuuden säilyttämiseksi yleiset periaatteet ja uusi toimintamalli on tarkoitus ottaa käyttöön 1.7.2022 alkaen soveltamisohjeen hyväksymisen jälkeen tehtävän kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksen mukaisin ehdoin ja ottaen huomioon siirtymäajat. Siirtymäaikojen osalta olisi tarkoituksenmukaista, että ne tontit, joille on vahvistettu vanhan käytännön mukaiset vuokrausperiaatteet, luovutettaisiin vanhan käytännön mukaisesti. Uusi käytäntö ja uudet periaatteet tulevat siten lähtökohtaisesti koskemaan vain niitä tontteja, joiden osalta vuokrauksen valmistelu ei ole vielä yleisten periaatteiden käyttöönoton ajankohtana edennyt hinnoitteluvaiheeseen.

Uudet maanvuokrasopimuslomakkeet

Kiinteistölautakunta päätti 23.10.2001 (792 §) hyväksyä uudet asuntoalueen, omakotialueen, autopaikoitusalueen, liike- ja toimistoalueen, teollisuusalueen sekä moottoriajoneuvojen huolto- ja jakeluaseman



maanvuokrasopimuslomakkeet käyttöön 1.1.2002 alkaen. Tämän jälkeen lomakkeita on useaan otteeseen tarkistettu yksittäisten ehtojen osalta.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotontit-tiimissä on valmisteltu uudet ajanmukaistetut asuntoalueen, omakotialueen ja autopaikoitusalueen maanvuokrasopimuslomakkeet. Vuokrasopimuslomakkeet on valmisteltu laajassa yhteistyössä kaupungin eri yksiköiden kesken. Lomakkeet ovat olleet kommentoitavana myös asianajo-toimistossa.

Sisällöltään muutoksista suuri osa aiheutuu siitä, että nykyisin käytössä olevat lomakkeet ovat jääneet jälkeen sopimusympäristöstä, jota rakentaminen Helsingin kaupungin alueella nykyään edellyttää. Samoin kaupunginvaltuuston päätöksen 2.2.2022 (22 §) perusteella tonttien vuokrat määritellään jatkossa tontin markkina-arvon mukaan. Säänneltyyn asuntotuotantoon luovutettavan tontin markkina-arvon perusteella määriteltävään vuokraan myönnetään tarvittaessa määräaikainen huojennus (alennus). Vuokrat määritellään vuokrasopimukseen jatkossa sopimuksen päätöksentekohetken nykyarvossa alkuvuosivuokrana, ja elinkustannusindeksiin 1951:10 = 100 pisteluvun 100 mukaista perusvuosivuokraa käytetään jatkossa vain tarvittaessa vuokran laskutuksen taustatietona. Muutos parantaa todellisen vuokratason ja vuokran määrän ymmärrettävyyttä sekä parantaa hinnoittelun vertailtavuutta. Tämän lisäksi muutoksella valmistaudutaan tasotarkistusmenettelyn käyttöönottoon.

Tämän vuoksi lomakkeiden suurimmat muutokset koskevat vuokrien määrittelyä tonttien markkina-arvon mukaan ja vuokraan myönnettäviä huojennuksia (alennuksia), vuokralaisen rakentamisaikaista toimintaa vuokra-alueella, vuokralaisen velvollisuutta ottaa huomioon vuokra-alueella ympäröivän alueen rakentaminen vuokra-alueella suunniteltaessa ja rakennettaessa sekä vuokrasuhteen päättymiseen liittyen kaupungin lunastusvelvoitteita asuntoalueen ja omakotialueen maanvuokrasopimuksissa. Lisäksi omakotialueen vuokrasopimuslomakkeessa on luovuttu kokonaan vuokraoikeuden ja rakennusten luovutukseen liittyvästä enimmäishinnan sääntelystä. Omakotialueen vuokrauksissa tullaan jatkossa kuitenkin edellyttämään rakennuksen rakentamista rakennusvalvontapalveluiden käyttöönottokatselmuksen edellyttämään kuntoon ennen kuin vuokraoikeutta voi siirtää edelleen ilman vuokrantajan suostumusta.

Lomakkeita on täydennetty muun muassa energiakaivojen ja rasitejärjestelyiden osalta. Edellä mainitut täydennykset ovat tarpeellisia, koska muun muassa energiakaivojen rakentaminen on yleistynyt viime vuosina. Rasitejärjestelyiden osalta vuokralainen velvoitetaan esittämään



vuokranantajalle (maanomistajalle) hyväksyttäväksi rasite- ja yhteisjärjestelyt koskien vuokra-alueen rakentamista ja käyttöä.

Energiakaivoja koskevista ehdoista kaupungin luovuttamilla tonteilla on päätetty viimeksi tontit-yksikön päällikön päätöksellä 23.4.2020 (18 §). Mainitun päätöksen jälkeen maalämmön käytön edistämistä on jatkettu, ja kaupunkiympäristölautakunta päätti 1.2.2022 (50 §) hyväksyä maalämpökaivo yleisillä alueilla -ohjeen. Osana maalämmön käytön edistämistä on tarkoituksenmukaista, että kaupungin tontinluovutuksen yhteydessä energiakaivoehtoja kehitetään edelleen vuokralaisten osalta myönteisemmiksi. Käytännössä tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että jatkossa kaupungin irtisanoessa energiakaivojen käyttöoikeuden kesken vuokrasuhteen kaupungilla on jatkossa täysimääräinen korvausvelvollisuus siitä vuokralaiselle aiheutuvista välittömistä vahingoista.

Lisäksi asuntoalueen ja omakotialueen maanvuokrasopimuksissa vuokrasuhteen päättyessä sovellettavaa rakennuksia koskevaa lunastusehtoa on muutettu vuokralaiselle selvästi myönteisemmäksi. Pitkään jatkuneen käytännön mukaisesti asuntoalueen ja omakotialueen vuokrauksissa on ollut lunastusehtona, että kaupunki korvaa vuokralaiselle 60 % rakennusten teknisestä nykjarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Jatkossa vuokralaiselle korvattaisiin 80 % rakennusten markkina-arvosta.

Lisäksi on pidetty tarpeellisena sopia menettelystä, jolla sopimusta voidaan muuttaa osapuolten välillä, ja menettelystä, jolla sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan osapuolten välillä ensisijaisesti neuvottelemalla.

Uusien asuntoalueen, omakotialueen ja autopaikoitusalueen maanvuokrasopimuslomakkeiden hyväksymisellä ajanmukaistetaan kiinteistölautakunnan aikaisemmin vahvistamia vakioehtoja muun muassa erilaisten lainsäädäntömuutosten ja esiin tulleiden käytännön tarpeiden huomioon ottamiseksi. Lomakkeiden vakioehtoihin on lisätty kokonaan uusia jo nykyisin tonttien luovuttamisessa vakiintuneesti käytettäviä ehtoja, mikä helpottaa ja nopeuttaa osaltaan jatkossa tonttien luovuttamista. Edelleen lomakkeissa on huomioitu 1.6.2017 voimaan tulleen kaupunkiympäristön toimialan organisaatiomuutoksen mukaisten uusien yksiköiden nimikkeet aikaisempien yksiköiden sijasta.

Muutoksen myötä lomakkeiden kieliasua on pyritty parantamaan, yhdenmukaistamaan ja selkeyttämään, minkä lisäksi lomakkeiden ehtojen kronologiseen ja loogiseen järjestykseen on kiinnitetty erityistä huomiota. Tämän vuoksi ehdot vastaavat lomakkeissa nyt sijoittelultaan paremmin tontin rakentamisen ja käytön eri vaiheita. Lisäksi lomakkeita laadittaessa on kiinnitetty huomiota ehtojen informaatioarvoon vuokra-



laiselle, joka osaltaan edistää ja sujuvoittaa vuokra-alueen rakentamista ja käyttöä vuokrasopimuksen edellyttämällä tavalla.

Koska kysymys on vuokranantajan yksipuolisesti laatimista vakioehdoista, ehtojen muotoilussa on sopimustasapainon säilyttämiseksi mahdollisuuksien mukaan pyritty huomioimaan myös edellä mainituin tavoin molempien sopimusosapuolten kohtuulliset edut.

Asuntotontit-tiimin käytettäväksi tarkoitettavat uudet maanvuokrasopimuslomakkeet on valmisteltu kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi kahdeksan eri vuokrasopimuksen osalta. Tällaisia ovat sääntelämättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja, vapaarahoitteisia Hitas I -omistusasuntoja, vapaarahoitteisia Hitas II -omistusasuntoja, vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja, valtion pitkällä korkotuella toteutettavia vuokra-asuntoja, valtion pitkällä korkotuella toteutettavia asumisoikeusasuntoja, omakotitontteja ja autopaikoitusalueita koskevat maanvuokrasopimuslomakkeet. Mainittuihin asuntoalueen lomakkeisiin on sisällytetty uutena asiana valmiiksi kutakin rahoitus- ja hallintamuotoa koskevat vakioluonteiset lisäehdot, mikä nopeuttaa ja helpottaa asioiden valmistelua. Hitas-kohteiden maanvuokrasopimuslomakkeet uudistetaan myöhemmin erikseen siltä osin kuin Hitas-kohteiden hinnoittelussa siirrytään uuteen käytäntöön.

Lisäksi esitetään, että lautakunta oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön hyväksymään asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeita myös muiden rahoitus- ja hallintamuotojen osalta vastaavin vakioehdoin ja soveltuvin vakioluonteisin lisäehdoin käytettäväksi pitkäaikaisissa vuokrauksissa sekä tekemään edellä mainittuihin maanvuokrasopimuslomakkeisiin muutoksia, korjauksia ja täydennyksiä.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan, ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, lautakunta päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden 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.

Kaupunginvaltuusto on vahvistanut 2.2.2022 (22 §) asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien yleiset vuokrausperiaatteet. Kaupunkiympäristölautakunnalla on maanvuokrauksista päättävänä tahona toimivalta antaa omia periaatteita/ohjeita/linjauksia oman päätöksentekonsa linjaamiseksi, kuten hyväksyä yleisiä vuokrausperiaatteita tarkentavat



29.03.2022

soveltamisohjeet ja uudet vuokrasopimuslomakkeet käytettäväksi taikka delegoida tämä valtuutus viranhaltijoille.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi
Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi
Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi
Timo Laiho, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 35201
timo.laiho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Soveltamisohje
- 2 Asuntoalueen maanvuokrasopimuslomake (sään telemätön vapaarahoitteinen omistusasunto)
- 3 Asuntoalueen maanvuokrasopimuslomake (vapaarahoitteinen Hitas I -omistusasunto)
- 4 Asuntoalueen maanvuokrasopimuslomake (vapaarahoitteinen Hitas II -omistusasunto)
- 5 Asuntoalueen maanvuokrasopimuslomake (vapaarahoitteinen hintakontrolloitu omistusasunto)
- 6 Asuntoalueen maanvuokrasopimuslomake (pitkä korkotuki vuokra-asunto)
- 7 Asuntoalueen maanvuokrasopimuslomake (pitkä korkotuki asumisoikeusasunto)
- 8 Omakotialueen maanvuokrasopimuslomake
- 9 Autopaikoitusalueen maanvuokrasopimuslomake

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden ja Sippola-Alho