



11.10.2024

131 §**Asuntontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vähäinen muuttaminen (Kumpula, tontti 24938/41)**

HEL 2024-013373 T 10 01 01 02

Limingantie 41-43

Päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntontit-tiimin päällikkö päätti muuttaa 23.5.2019 tekemäänsä päätöstä (126 §, B-kohta), jolla asuntontit-tiimin päällikkö päätti vuokrata Asunto Oy Limingantie 41-43:lle Helsingin kaupungin 24. kaupunginosan (Kumpula) korttelin 938 tontin 41 (kiinteistötunnus 91-24-938-41 pinta-ala 1 314 m², osoite Limingantie 41-43) asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020 - 31.12.2075 liitteenä 2 olleen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin seuraavasti:

- Perusvuosivuokra, joka vastaa virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100, korotetaan 781 euroon vuodessa aiemmasta 723 eurosta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että ehto kokonaisuudessaan muutosten jälkeen kuuluu seuraavasti:

”1 §

Tammikuun 1. päivästä 2021 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 781 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

Edellä mainituin perustein määräytyvästä vuokrasta peritään:

vuodelta 2020 50 %
vuodelta 2021 55 %
vuodelta 2022 60 %
vuodelta 2023 65 %
vuodelta 2024 70 %
vuodelta 2025 75 %



11.10.2024

vuodelta 2026 80 %

vuodelta 2027 85 %

vuodelta 2028 90 %

vuodelta 2029 95 %

Vuonna 2030 ja siitä eteenpäin vuokra peritään täysimääräisenä (100 %).

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12) perittävä vuokra on mainittu alennus huomioiden 31.12.2020 saakka 7 619 euroa, jolloin vuokra-ajalta 2.1.2020 - 31.12.2020 perittävä vuokra on 7 598 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa vuokra-alueen ja/tai kunkin vuokra-alueelle toteutetun/toteutettavan rakennuksen tai sen osan (tilan) käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Lisäksi vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra-alueen maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike-, toimisto- tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 723 k-m².

Mikäli vuokra-alueelle on vuokra-ajan alkaessa toteutettu enemmän pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa, kuin mitä edellä on mainittu ja minkä perusteella maanvuokra on sopimusta uudistettaessa määritetty, vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra-alueen maanvuokraa tämän sopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille vuokraerille ja muille vuokrasopimukseen perustuvilla saatavilla eräpäivästä lukien maksupäivään saakka viivästyskorkoa ja perimispalkkiota kulloinkin voimassaolevan kaupungin päätöksen mukaan.”

Samalla asuntotontit-tiimin päällikkö päätti oikeuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön, että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun vuokrasopimuksen muutoksen sekä tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(A1124-312)

Päätöksen perustelut

Tämän päätöksen kohteena olevan tontin vanha maanvuokrasopimus on päättynyt 1.1.2020. Tontin maanvuokrasopimus on uudistettu asuntotontit-tiimin päällikön päätöksellä 23.5.2019 (126 §, B-kohta).



11.10.2024

Tällä päätöksellä tehdään muutos maanvuokrasopimuksen 1 §:n mukaiseen perusvuosivuokraan, koska jälkikäteen on käynyt ilmi, että sopimukseen on epähuomiossa merkitty virheellinen perusvuosivuokra. Maanvuokrasopimukseen perusvuosivuokran määräksi on merkitty 723 euroa, mutta sen olisi tullut olla 781 euroa.

Kun maanvuokrasopimus uusitaan, käytäntönä on, että uusi maanvuokra perustuu tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosalaan. Selvityksen maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta on laatinut kaupungin ulkopuolinen asiantuntija rakennusten rakennuslupapiirustuksiin perustuen noudattaen normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä. Asunto Oy Limingantie 41-43:lle vuokratulla tontilla rakennusoikeutta on selvityksen mukaan käytetty 723 k-m² (kerrosneliometri).

Kaupunginvaltuusto päätti 10.10.2018 (285 §) vahvistaa 2020 - 2021 päättyviä asuntotonttien maanvuokrasopimuksia koskevat vuokrausperiaatteet siten, että Kumpulan alueen kerrostalotontit vuokrataan 31.12.2075 saakka ja vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 27 euroa.

Laskukaavat:

Tontin perusvuosivuokra (ind. 100):

rakennusoikeus k-m² x rakennusoikeuden yksikköhinta euroa/k-m² (ind. 100) x 4 % = perusvuosivuokra (pyöristettynä lähimpään kokonaiseen euroon, rakennusoikeudella tarkoitetaan asuntotonttien sopimuksia uusittaessa rakennusten kerrosalaa.)

Tontin vuosivuokra:

perusvuosivuokra euroa/vuosi (ind. 100) x 19,51 = vuosivuokra (pyöristettynä lähimpään kokonaiseen euroon, indeksitasossa 19,51)

Perittävä vuokra vuonna 2020:

vuosivuokra euroa/vuosi x 50 % = perittävä vuokra 2020 (pyöristettynä lähimpään kokonaiseen euroon)

Maanvuokran nykyarvon määrittelyssä käytetty elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pisteluku on 1951 (8/2018).

Asunto Oy Limingantie 41-43:lle vuokratun tontin maanvuokrasopimuksen mukainen perusvuosivuokra tulisi edellä kerrotun laskukaavan mu-



11.10.2024

kaisesti olla 781 euroa ($723 \text{ k-m}^2 \times 27 \text{ euroa /k-m}^2 (\text{ind. } 100) \times 4 \% = 781 \text{ euroa}$).

Maanvuokralaskutuksesta saadun tiedon mukaan maanvuokralaskut on laskutettu oikein, eli virhe on ollut ainoastaan maanvuokrasopimukseen merkityssä perusvuosivuokrassa.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 4.4.2023 (196 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1-9 kohtien mukaista toimivaltaansa päättää toimielimien päättämien sopimusten ehtojen vähäisistä muutoksista ja lisäyksistä kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden tontit-yksikön päällikölle, asuntotontit-tiimin päällikölle sekä toimitilatontit ja kiinteistökehitys-tiimin päällikölle.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on siten toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Kymp/Make/kiinteistösihteerit

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 131 §.

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 oikaisuvaatimustajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



11.10.2024

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fiPostiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

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

Asuntotontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

7 (7)

11.10.2024

Miia Pasuri
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 11.10.2024.**Postiosoite**PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi**Käyntiosoite**Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6