

PERUSTELUMUISTIO 15.5.2020

Tonttien pitkäaikainen vuokraaminen asuntotarkoituksiin Ruskeasuon alueelta

HEL 2020-006671

Taustaa

Yhteensä noin 750 Helsingin kaupungin vuokraaman asuntotontin maanvuokrasopimukset päättyvät vuosina 2020 ja 2021. Vuokrasopimuksia päättyy muun ohella Ruskeasuon alueella. Näiden tonttien osalta tulee tehdä uudet maanvuokrasopimukset ennen vanhan sopimuksen päättymistä.

Tällä päätöksellä päätetään Ruskeasuon alueen asuntotontin uudelleen vuokraamisesta nykyisille vuokralaisille. Uudelleen vuokraamisen yhteydessä vuokrasopimukset tehdään vuokraushetkellä noudatetun käytännön ja kaupunginvaltuuston, kaupunginhallituksen sekä kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymien periaatteiden mukaisesti.

Tonttitiedot

Vuokrattavien tonttien perustiedot ilmenevät päätöksen liitteinä olevista sopimusluonnoksista. Tontit on jo merkitty kiinteistörekisteriin tai kaupunki on hakenut niiden rekisteröintiä. Vuokralainen vastaa tonttijaosta, lohkomisesta ja/tai rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki laskuttaa aiheutuvat kulut vuokralaisilta erillisten laskujen mukaan.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 10.10.2018 (285 §) vahvistaa 2020-2021 päättyviä asuntotonttien maanvuokrasopimuksia koskevat vuokrausperiaatteet siten, että tontit vuokrataan 31.12.2075 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 29.5.2018 (279 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 2- kohdan mukaista toimivaltaansa antaa vuokralle kiinteistöjä asuintarkoituksiin yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin asuntotonttitiimin tiimipäällikölle, edellyttäen, että valtuusto on vahvistanut vuokrausperiaatteet.

Edellä mainittujen päätösten mukaan asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on oikeutettu vuokraamaan vuosina 2020 ja 2021 päättyvien maanvuokrasopimusten mukaiset Ruskeasuon alueen asuntotontit seuraavin periaattein:

- Kerrostalotonteilla vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 31 euroa.
- Edellä mainittuja vuokrausperustehtäviä noudatetaan, ellei lainsäädännöstä muuta johdu.

- Tonteilla mahdollisesti olevista liike-, toimisto, työ- tai muista vastaavista tiloista peritään samaa vuokraa kuin asuintiloista.
- Yleisten rakennusten tonteilta sekä vastaavista tiloista peritään maanvuokraa, joka on puolet asuintilojen osalta perittävästä vuokrasta.
- Em. tavoin määräytyvästä maanvuokrasta peritään vuokraa seuraavasti

vuodelta 2021	50 %
vuodelta 2022	55 %
vuodelta 2023	60 %
vuodelta 2024	65 %
vuodelta 2025	70 %
vuodelta 2026	75 %
vuodelta 2027	80 %
vuodelta 2028	85 %
vuodelta 2029	90 %
vuodelta 2030	95 %

Vuonna 2031 ja siitä eteenpäin vuokra peritään täysimääräisenä (100 %).

Mainitun vuokrausperiaatepäätöksen mukaan tontit vuokrataan 31.12.2075 päättyvin sopimuksin. Vuokra-aika on siten 1.1.2021-31.12.2075.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asunto-tontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

Kaupunkiympäristölautakunnan vahvistamien maanvuokrauksessa noudatettavien vakioehtojen mukaisesti maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin lokakuu 1951 = 100.

Maanvuokran perusteena oleva kerrosala

Kun maanvuokrasopimus uusitaan, käytäntönä on, että uusi maanvuokra perustuu tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosalaan. Maanvuokraa peritään vain rakennuksen/rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, kuten asuin-, liike- ja toimistotiloista.

Esimerkiksi varastoista, autotalleista ja teknisistä tiloista ei peritä asunto-tonteilla maanvuokraa, ellei niitä käytetä asumiseen (tai muuhun pääkäyttötarkoitukseen, kuten liike- tai toimistotarkoitukseen).

Vuokralaisille on osana asian valmistelua toimitettu selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta.

Selvityksen maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta on laatinut kaupungin ulkopuolinen asiantuntija rakennusten rakennuslupapiirustuksiin perustuen noudattaen normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä.

Osana asian valmistelua vuokralaisia on pyydetty myös ilmoittamaan, mikäli selvitys ei vastaa todellista tilannetta.

Maanvuokran perusteena olevat kerrosalat ilmenevät päätöksen liitteenä olevista maanvuokrasopimusluonnoksista.

Maanvuokraa määritettäessä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa kerrostalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee kerrostalo, rivitalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee rivitalo, paritalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee paritalo, ja omakotitalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee omakotitalo.

Maanvuokra

Edellä mainitut kaupunginvaltuuston päätökset sekä asuntotonttien maanvuokran määrittelyssä noudatettu käytäntö huomioiden, vuokratavien tonttien maanvuokra lasketaan seuraavalla kaavalla noudattaen maanvuokran laskennassa tavanomaisesti sovellettavia pyörityssääntöjä:

Perusvuosivuokra (ind. 100):

$\text{rakennusoikeus } k\text{-m}^2 \times \text{rakennusoikeuden yksikköhinta euroa/k-m}^2 \text{ (ind. 100)} \times 4 \% = \text{perusvuosivuokra}$ (pyörityssääntö lähimpään kokonaiseen euroon, rakennusoikeudella tarkoitetaan asuntotonttien sopimuksia uusittaessa rakennusten kerrosalaa.)

Vuosivuokra:

$\text{perusvuosivuokra euroa/vuosi (ind. 100)} \times 19,51 = \text{vuosivuokra}$ (pyörityssääntö lähimpään kokonaiseen euroon, indeksitasossa 19,51)

Perittävä vuokra vuonna 2021:

$\text{vuosivuokra euroa/vuosi} \times 50 \% = \text{perittävä vuokra 2021}$ (pyörityssääntö lähimpään kokonaiseen euroon)

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

Kunkin vuokrattavan tontin perusvuosivuokra (ind.100) ja vuodelta 2021 alennukset huomioiden perittävä vuokra ilmenevät päätöksen liitteenä olevasta sopimusluonnoksesta.

Vuokrausehdot

Maanvuokrasopimuksessa noudatetaan lautakunnan hyväksymän vuokrasopimuslomakkeen mukaisia vakioehtoja.

Lisäksi noudatetaan maanvuokrasopimuksia uudistettaessa tavanomaisesti noudatettuja lisäehtoja.

Tonteista laaditut maanvuokrasopimusluonnokset, joista ilmenevät lautakunnan hyväksymän vuokrasopimuslomakkeen mukaiset vakioehdot ja maanvuokrasopimuksia uudistettaessa tavanomaisesti noudatettuja lisäehtoja sekä tonttikohtaiset erityisehdot, ovat päätöksen liitteinä.

Tonttikohtaisilla erityisehdoilla tarkoitetaan esimerkiksi vanhassa maanvuokrasopimuksessa olevia rasiitteenluonteisia ehtoja tai asemakaavasta johtuvia ehtoja.

Täydennysrakentaminen

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu on yhteistyössä asemakaavoitus-palvelun kanssa kartoittanut täydennysrakentamismahdollisuudet vuonna 2020-2021 päättyvien maanvuokrasopimusten tonteilla. Niiden tonttien osalta, joilla täydennysrakentamisen mahdollistava asemakaavan muutos on lähivuosina todennäköinen, uuteen maanvuokrasopimukseen otetaan tätä koskevia erityisehtoja.