



02.10.2024

123 §**Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun asuntotontin (AK) vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen (Mellunkylä, Kontula, tontti 47033/2)**

HEL 2024-010591 T 10 01 01 02

Kontulankaari 24

Päätös

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti

- jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) vuokratun Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47033 tonttia 2 (kiinteistötunnus 91-47-33-2, pinta-ala noin 26 887 m², osoite Kontulankaari 24) koskevan maanvuokrasopimuksen (sopimusnro 9064) vuokra-aikaa 1.10.2024 alkaen 31.12.2059 saakka liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.
- valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimusmuutoksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkistuksia.
- todeta, että kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista mahdollisista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös ei oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

(A1147-36)

Päätöksen perustelut**Hakemus**

Helsingin kaupungin asunnot Oy on hakenut vuokra-ajalleen jatkoa peruskorjauslainan nostamista varten. Vuokralainen pyytää 5.7.2024 toimitetulla hakemuksella, että tontin 47033/2 vuokra-aikaa jatkettaisiin 31.12.2059 saakka. Vuokralaisen ilmoittaman mukaan rakennusten peruskorjaushanke alkaisi syyskuussa 2024.

Vuokra-alueella sijaitsevat asuinrakennukset on tarkoitus korjata. Korjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) hyväksymällä korkotukilainalla, jonka takai-



02.10.2024

sinmaksuaika on noin 30-31 vuotta, mutta rahoituksen saamiseksi Ara edellyttää, että maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan tulisi olla voimassa vielä 5 vuotta lainan takaisinmaksun jälkeen. Maanvuokrasopimusta tulisi tämän vuoksi jatkaa 1.10.2024 alkaen 31.12.2059 saakka, jolloin maanvuokrasopimus olisi voimassa koko Aran edellyttämän ajan.

Nykyinen maanvuokrasopimus ja siihen tehdyt muutokset

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Heka) on vuokrattu asuntotontti (AK) 47033/2 (sopimusnumero 9064). Maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2036 saakka.

Kiinteistölautakunta on päätöksellään 1.6.1971 (1030 §) vuokrannut tontin 47033/1 Kiinteistö-oy Kontulankaari 14 -nimiselle yhtiölle ajalle 1.8.1970 - 31.12.2030 (sopimusnumero 9064). Vuokraoikeus on 31.12.1992 siirretty Kontulan Kiinteistöt Oy:lle.

Kiinteistölautakunnan päätöksen 17.4.2007 (275 §) mukaisesti sopimuksen nro 9064 vuokra-aikaa on jatkettu 31.12.2036 saakka peruskorjauslainan vuoksi. Samalla vuokrasopimuksen muutoksella vuokra-alue on muutettu tontiksi 47033/2 ja vuokrausehtoja on lisätty sopimukseen. Mainittu sopimusmuutos on allekirjoitettu 29.5.2007.

Kontulan Kiinteistöt Oy on sulautunut 31.12.2011 Helsingin kaupungin asunnot Oy -nimiseen yhtiöön, jonka Y-tunnus on 2379058-6.

Sopimusta on muutettu 4.3.2024 sähköisesti allekirjoitetulla sopimusmuutoksella, jolla sopimukseen lisättiin energiakaivoja koskeva ehto.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaava nro 10315 on tullut voimaan 29.5.1998.

Asuinkerrostalojen (AK) tontti 47033/2 on merkitty kiinteistörekisteriin 17.8.2007. Tontin pinta-ala on 26 887 m², rakennusoikeus 18 405 k-m² ja osoite Kontulankaari 24.

Asian valmistelun aikana on kysytty kaavoittajan näkemystä vuokra-ajan jatkoa koskien, eikä kaavoituksessa nähty maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkolle estettä.

Vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen

Korjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Aran hyväksymällä korkotukilainalla. Ara on myöntänyt kohteelle ehdollisen korkotukilainavaruksen. Korjauksen rahoituksen järjestämiseksi esitetään, että tontin 47033/2 vuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin 31.12.2059



02.10.2024

saakka. Tämä mahdollistaisi vuokrasopimuksen käytön Aran rakennusten korjaukseen hyväksymän korkotukilainan vakuutena (ns. laitoskiinnitys). Lisäksi järjestelyllä turvattaisiin valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täytetäkaus.

Maanvuokrasopimuksen nro 9064 mukaisen vuokra-alueen vuokramaksuperusteet säilyvät ennallaan alkuperäisen vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan, eli 31.12.2030 saakka, minkä jälkeen vuokraa tarkistettaisiin 1.1.2031 alkaen käypää maanarvoa vastaavaksi noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia päätöksiä ja periaatteita, kuten 29.5.2007 allekirjoitetussa sopimusmuutoksessa on sovittu. Mainittu korotus tulee tehdä kuitenkin Aran vahvistamaan kohtuulliseen hintatasoon.

Edellä esitetty menettely mahdollistaa valtion rahoituksen käyttämisen tontilla sijaitsevien rakennusten peruskorjaukseen ilman, että lainaehdot aiheuttaisivat tontin maanvuokran tarkistamisen ennen alkuperäisen maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymistä.

Mainittujen sopimusmuutosten yhteydessä maanvuokrasopimukseen lisätään muun muassa nykyisin käytettävät vakioluonteiset ehdot maanalaisista rakenteista, maaperän puhtaudesta sekä ehdot koskien vuokralaisen toimenpiteitä vuokra-ajan päättyessä. Muutoin noudetaan entisiä ehtoja.

Maanvuokrasopimusta muutetaan 1.10.2024 alkaen.

Vuokrasopimuksen vuokra-aika ja irtisanomiskielto

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 18 §:n mukaan korkotukilainana voidaan myöntää vain, jos maanvuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen laina-aikana ja jäljellä oleva laina-aika on vähintään 45 vuotta. Samaisessa lainkohdassa todetaan kuitenkin, että Valtion asuntorahasto (nykyisin Ara) voi erityisestä syystä hyväksyä lyhyemmänkin vuokra-ajan.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 8.12.2020 (725 §) muuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeen 3.2 c-kohtaa vähäisesti siten, että jatkettaessa tontin vuokra-aikaa vuokrasopimukseen tehtävin muutoksin kesken vuokrakauden tontin maanvuokraa ei tarkisteta vuokra-ajan jatkamisen yhteydessä, vaan vasta siinä yhteydessä, kun alkuperäinen vuokra-aika olisi päättynyt.

Alkuperäisen vuokrasopimuksen päätyminen



02.10.2024

Vuokranantajalla on oikeus alkuperäisen sopimuskauden päätyttyä määritellä tai tarvittaessa määrätä vuokra-alueen uusi vuokra, vuokra-aika ja muut sopimusehdot kaupunginvaltuuston ja kaupunkiympäristölautakunnan tuolloin voimassa olevien päättyvien tonttien uudelleen vuokraamista koskevien myöhemmin erikseen tehtävien päätösten sekä tuolloin käytössä olevan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen ehtojen mukaisesti. Edellä mainitut vuokrien korotukset tulee tehdä kuitenkin Aran vahvistamaan kohtuulliseen hintatasoon.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet. Kaupunginvaltuusto on päätöksellään 25.9.2024 (190 §) vahvistanut valtion tukemaan asuntotuotantoon vuokrattujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten muuttamisen periaatteet peruskorjaustilanteissa muun muassa siten, että vuokra-aikaa jatketaan enintään 40 vuotta, mikäli se on valtion tukeman kohteen peruskorjausta varten otettavan valtion korkotukilainan kannalta tarpeen.

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, jonka 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. Kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään 4.4.2023 (194 §) siirtänyt kiinteistöjen yli 30 vuodeksi vuokralle antamista koskevaa toimivaltaansa mm. maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotontit-tiimin päällikölle.

Edelleen kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään 4.4.2023 (196 §) delegoinut hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 mom. 1-9 kohtien mukaista erityistä toimivaltaansa koskien toimitelien päättämien sopimusten ehtojen vähäisiä muutoksia ja lisäyksiä muun muassa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotontit-tiimin päällikölle. Sopimukseen tehtäviä lisäyksiä, jotka eivät koske vuokraajan jatkamista, voidaan kokonaisuutena arvioiden pitää vähäisinä.

Tässä päätöksessä päätetään sekä vuokra-ajan jatkamisesta valtion tukeman kohteen peruskorjauksen vuoksi että vuokrasopimuksen vähäisestä muuttamisesta muiden ehtojen osalta. Asuntotontit-tiimin päällikkö on siten toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätiedot

Jenna Pirtilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31587



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Asuntotontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

5 (8)

02.10.2024

jenna.pirtila(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokraehdot

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-
tölautakunta

Liite 1

Liite 1

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



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 123 §.

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 oikaisuvaatimussajan 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:



02.10.2024

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.fi

Postiosoite: 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

8 (8)

02.10.2024

Miia Pasuri
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 03.10.2024.**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