

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

OIKAISUVAATIMUS

OIKAISUVAATIMUKSEN TEKIJÄT

[REDACTED]

oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen tarkoittaman tontin vuokramiehinä.

YHTEYSTIEDOT/PROSESSIOSOITE

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

OIKAISUVAATIMUKSEN KOHDE

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan, maankäyttö ja kaupunkirakennepalvelukokonaisuuden, Maaomaisuuden kehittäminen ja **tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätös 233 § C, A** [REDACTED] koskien Helsingin kaupungin 25. kaupunginosan (Käpylä) [REDACTED] pinta-ala noin 986 m²) vuokraamista oikaisuvaatimuksen tekijöille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075.

OIKAISUVAATIMUS

Vaadimme, että kyseessä oleva päätös oikaistaan siten, että:

Ensijaisesti

a) päätös kumotaan ja palautetaan uudelleen valmisteltavaksi; ja

Toissijaisesti

- b) päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen sisältämän vuokran määrä korjataan yhdenvertaiseksi vastaamaan samaa tasoa, jonka Helsingin kaupunki määritteli Käpylän pientalotonteille valmistellessaan vuoden 2015 pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusimiskierrosta ja Käpylän, Koskelan, Toukolan ja Kumpulan alueen kaikkiin pientalotontteihin sovelletaan yhdenvertaisesti yhtä yhtenäistä vuokraperustetta; ja
- c) päätökseen ja sen liitteenä olevaan maanvuokrasopimukseen lisätään selvä tieto siitä, mihin ja miten määriteltyyn tonttityyppiin ja kerrosalaan sopimukseen kirjattu vuokra perustuu (lisäys sopimustekstiin ja vuokran määrän perustavaa rakennusala osoittava pohjapiirros liitteeksi) ja mikä on täyden 100 %:n vuokran määrä indeksoituna sopimuksen allekirjoituspäivään; ja
- d) päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen sisältämät lainvastaiset, kohtuuttomat ja ristiriitaiset sopimuskohdat poistetaan ja/tai korjataan molemmille sopijapuolille hyväksyttävään lainmukaiseen muotoon.

PERUSTELUT

- a) Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry (ym.) teki 22.11.2018 kunnallisvalituksen Helsingin hallinto-oikeudelle vaatiin kaupunginvaltuuston päätöksen 10.10.2018 (285 §) kumoamista lainvastaisena. Kyseisessä valituksessa selvitetään perusteellisesti, miten kaupunginvaltuuston päätös on hallintolain, kunnallislain ja hyvän hallintotavan vastainen rikkoessaan monin tavoin erityisesti hallintolain edellyttämää yhdenvertaisuus- (tasapuolisuus- ja johdonmukaisuus), tarkoitussidonnaisuus- ja puolueettomuusperiaatetta vastaan. Koska kaupunginvaltuuston päätös, jolla vahvistettiin mm. hallitsemaamme tonttia koskevat vuokrausperusteet, on hallintolain ja kunnallislain vastainen ja se tehtiin lain vastaisessa järjestyksessä, siitä seuraa, että myös tonttityöyksikön asuntotiimin tiimipäällikön ko. valtuuston päätökseen perustuva päätös on lainvastainen ja sellaisenaan kumottava. Toistamme kaikilta osin kyseisessä kunnallisvalituksessa esitetyt laillisuusperusteet ja yhdyimme niihin.
- b) Päätös poikkeaa hallintolain yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus- ja puolueettomuusperiaatteiden vastaisesti ilman asiallista ja hyväksyttävää perustetta siitä, i) miten Helsingin kaupunki käsitteli vuoden 2015 vastaavan pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusimiskierroksen valmistelussa (sitä koskevissa arviolausunnoissa) Käpylän alueen pientalotonttien vuokrausperusteita sekä siitä, ii) miten Helsingin kaupunginvaltuusto päätti sekä vuoden 2010 että vuoden 2015 pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusimiskierroksilla (kaupunginvaltuuston päätökset 25.3.2015 ja 29.4.2009) yhdet yhtenäiset vuokrausperusteet kaikille saman alueen pientalotonteille.

Nyt oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa päätöksessä asetetaan kaupunginvaltuuston em. aiemmista päätöksistä poiketen, ilman asiallista ja hyväksyttävää perustelua, erilaiset vuokrausperusteet omakoti-, paritalo-, rivitalo ja (pien)kerrostalotonteille. Lisäksi Käpylässä sijaitseviin pientalotontteihin, eli meidän hallitsemaamme tonttiin, sovelletaan päätöksissä perusteettomasti korkeampaa vuokrausperustetasoa kuin Koskelassa sijaitseviin pientalotontteihin. Erityisesti omakotitalotonttien, kuten meidän tonttimme, osalta edellä esitetty poikkeaminen johtaa perusteettoman korkeaan vuokraan suhteessa muihin kuin omakotitalotontteihin. Hallintolain yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus- ja puolueettomuusperiaatteet edellyttävät, että tällaista keinotekoisia tonttityyppien uusjakoa ei ole perusteltua tehdä, vaan pientalotontteja tulee käsitellä entiseen tapaan yhtenäisesti. Tätä vaatimusta korostaa se, että yhdenvertaisuusperiaatetta on rikottu ja edelleen rikotaan laajalti kaupungin viranhaltijoiden nyt tekemissä tontinvuokrapäätöksissä johtuen siitä, että kaupunki ei kykene tasa-arvoisella, johdonmukaisella ja puolueettomalla määrittämään, mikä em. talotyypeistä milläkin tontilla sijaitsee ja miten sen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on laskettava. Lopputuloksena Käpylän, Koskelan, Kumpulan ja Toukolan alueen tonteilla vallitsee nyt uusittavien vuokrasopimusten vuokranmäärittelyn suhteen täysimittainen epätasa-arvo ja suoranainen anarkia.

- c) Käsittämättömän alkeellisella tavalla päätöksestä ja sen liitteenä sen olevasta maanvuokrasopimuksesta puuttuu selvä tieto siitä i) mikä on tontinvuokran täysi määrä (100 %) tähän päivään indeksoituna, ii) mikä on tontinvuokran perusteena oleva tonttityyppi/talotyyppi ja sen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala ja iii) lisäksi puuttuu rakennuspiirustus, jonka perusteella em. talotyyppi on määrätty ja kerrosala on laskettu. On mahdoton ajatus, että vuokrasopimus tehtäisiin 55 vuodeksi ilman näitä aivan keskeisiä tietoja. Ei riitä, että ko. asioita on jollain tasolla saatettu käsitellä aiemmin vuokramiehille lähetetyissä kirjeissä. Sellaisia itse sopimuksesta irrallisia tietoja tuskin on käytettävissä enää vuosikymmenten jälkeen, vuokralaisten vaihduttua ehkä useainkin kertaan.

- d) Päätökseen on liitetty maanvuokrasopimus, jota kaupungin puolelta esitetään vakiosopimuksena ja jonka sisällöstä kaupunki kieltäytyy edes neuvottelemasta. Ehdotettu sopimus on kuitenkin sellaisenaan varsin kelvoton: Se on laadittu sekavasti ja puutteellisesti. Sopimuksessa käsitellään samoja asioita useissa eri pykälissä, osin ristiriitaisesti. Sopimus sisältää tarpeettomasti ja sekavasti sekä uudisrakennustontin vuokraamista että vanhan vuokrasopimuksen uusimista koskevia määräyksiä. Toisaalta taas sopimukseen ei ole selvästi kirjattu kaikkia vuokrasuhteen kannalta olennaisia seikkoja (ks. yllä kohta c). Sopimukseen on myös muuten kirjoitettu ilmeisen epäloogista tekstiä.

Yhdenvertaisuuden vastaisesti määritellyn vuokraperusteen lisäksi päätökseen liitetty sopimus sisältää useita yksipuolisia ja vuokramiehen kannalta kohtuuttomia määräyksiä. Kaupunki tosiasiaa pakottaa kaupunkiin nähden alisteisessa asemassa olevat vuokramiehet allekirjoittamaan kaupungin yksipuolisesti laatimat ja vuokramiehille epäedulliset sopimukset. Sen vuoksi kaikkia näitä kaupungin nyt yksipuolisilla päätöksillään vaatimia sopimuksia on tällaisessa tilanteessa pidettävä oikeustoimilain 3. luvun säännösten nojalla pätemättöminä. Kun kaupunki ei anna meille tai muille vuokramiehille edes neuvottelumahdollisuutta tai -oikeutta, vuokramies pakotetaan hyväksymään miten kohtuuttomat ehdot tahansa, mikäli hän haluaa säilyttää kotinsa ja rakennuksensa omistuksessaan ja pitää voimassa sen hankintaan otetun asuntolainan. Kaupungin viranhaltijat ovat mm. ilmoittaneet, että koti kannattaakin mieluummin panna heti myyntiin kuin antaa tontin vuokrasopimuksen raueta, sillä kaupungin maksama lunastushinta tulee ko. ilmoituksen mukaan olemaan paljon markkinahintaa alhaisempi (siis vastoin voimassaolevaa sopimusta, sillä kaupungilla on nykyisen maanvuokrasopimuksemme päättyessä rakennuksen lunastusvelvollisuus käypään hintaan!). Jos kyseessä olisi rakentamattoman uudisrakennustontin vuokraaminen, tilanne olisi toinen – silloin vuokralaisehdokkaalla on aito valinnan vapaus joko hyväksyä tai hylätä ehdotettu sopimus, ilman mitään riskiä. Nyt esillä olevassa vanhan sopimuksen pidentämistilanteessa ei tontilla olevat rakennukset omistavalla vuokralaisella sellaista mahdollisuutta ole.

Seuraavassa luettelemme pykälittäin päätökseen liitetyn maanvuokrasopimuksen keskeisimpiä yksipuolisia ja kohtuuttomia ehtoja, jotka tulee muuttaa tai poistaa ennen kuin voimme allekirjoittaa mitään uutta maanvuokrasopimusta. Samat muutostarpeet koskevat kaikkia nyt uusittavana olevia vanhojen asuntotonttien pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia. Yhdenvertaisuuden vuoksi niiden kaikkien ehdot tulee muuttaa vastaavasti. Olisi kaupungilta erittäin lyhytnäköistä ja vastuutonta pakottaa vuokramiehet sopimukseen, jotka tuomioistuimet myöhemmin siviilikanteiden perusteella joutuisivat toteamaan pätemättömiksi.

Sopimuksen 1 §, 15 §, 19 §, 20 §, 22 § ja 27 § sisältävät ehtoja, joiden nojalla kaupunki voi yksipuolisesti omalla päätöksellään pienentää vuokramiehen käytettävissä olevan tontin kokoa (aina siihen saakka, että vuokramiehen käyttöön jäisi vain rakennuksen alla oleva maa-ala), vähentää tontin muuta käyttöarvoa (sijoittamalla kaupungin toimesta tontille laitteita ja rakenteita) sekä tuhota tontilla olevat, vuokralaisen ympäristöystävälliseen energiaan investoimat laitteet (maalämpökaivot ja -laitteet). Kaiken tämän kaupunki voisi päätöksen osana olevan sopimuksen mukaan tehdä vuokralaista kuulematta, ilman mitään korvausta ja/tai vuokralaisen kustannuksella. Ainoastaan 15 §:ssä annetaan mahdollisuus siihen, että kaupunki voisi korvata jotain ”arvion mukaan”. Epäselväksi kuitenkin jää, kuka arvion laatii ja millä perusteella... Jos kaupunki vaatii näiden sopimuskohtien säilyttämistä, niihin kaikkiin on lisättävä kaupungin velvollisuus maksaa vuokralaiselle kaupungin itse päättämien/tekemien muutosten ja toimenpiteiden aiheuttamista menetyksistä ja vahingoista täysimääräinen korvaus.

Sopimuksen 27 § toistaa tarpeettomasti ja asiasisältöä sekoittaen saman, joka on jo laajemmin käsitelty 20 §:ssä. Samoin 15 §:n ja 17 §:n välillä. 27 § ja 17 § tulee sen vuoksi poistaa. Vastaavasti on sekaannuksen välttämiseksi poistettava myös 2 §, 11 § ja 17 §, jotka koskevat vain rakentamattoman uudisrakennustontin vuokraamista.

5 §:ssä mainitun kiinnityksen pääomamäärä on kirjattava itse sopimukseen. Ei riitä, että sopimuksessa viitataan johonkin yli 20 vuotta sitten tehtyyn viranhaltijan päätökseen, jonka sisältöä ei kerrota. Kiinnityksen pääomamäärä voi sopimuksen muut ehdot huomioon ottaen vastata enintään 6 kk:n täysimääräistä vuokraa.

12 §:ään ja 22 §:ään sisältyvä tontin pilaantumis-/puhdistamisvastuu tulee muuttaa niin, että ensi sijassa siinä noudatetaan ympäristövastuulakia ja sen mukaista vastuunjakoa. Kaupunki ei ole tonttia aikoinaan vuokratessaan tehnyt tai esittänyt mitään selvitystä maaperän puhtaudesta-/pilaantuneisuudesta. On täysin kohtuutonta asettaa nyt kymmenien vuosien ja useiden vuokralaisten jälkeen tontin viimeisin vuokralainen automaattisesti yksin ensisijaiseen vastuuseen siitä, mitä tontilla mahdollisesti on tapahtunut kauan ennen hänen omaa vuokra-aikaansa.

8 §:ssä annettu kahden vuoden määräaika tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentamiseen on epärealistisen lyhyt. Sen tulee olla vähintään kolme vuotta – erityisesti, kun otetaan huomioon kaupungin omassa vallassa oleva rakennuslupamenettely sekä meidän talomme sijainti suojelukaava-alueella, mikä osaltaan asettaa erityisiä vaatimuksia sille, millainen ja miten rakennettu uudisrakennus tontille voitaisiin rakentaa.

21 §:n mukainen vuokrasopimuksen jatkamista koskevan ennakoilmoituksen antamisvelvollisuuden tulee olla molemminpuolinen. Saman molemminpuolisuuden tulee koskea myös 29 §:n sopimussakon maksuvelvollisuutta ja 30 §:n vahingonkorvausvelvollisuutta.

Kaiken huippua kaupungin sopimuksella itselleen vaatimista yksipuolista oikeuksista taitaa edustaa 22 §. Sen mukaan kaupunki on vuokra-ajan päättyessä (siis 55 vuoden kuluttua) kyllä velvollinen lunastamaan tontilla olevat vuokralaisen omistamat rakennukset. Mutta lunastushinta olisi sopimusehdotuksen mukaan vain 60 % rakennusten sen hetken teknisestä nykyyarvosta. Kun rakennukset Käpylässä, Koskelassa, Toukolassa ja Kumpulassa, meidän kotimme mukaan luettuna, ovat jo tänään 70-80 vuotta vanhoja, 60 % niiden teknisestä nykyyarvosta päätynee ikävähennysten jälkeen nolliin. Näitä kyseisen alueen rakennuksia, kuten meidänkin kotiamme, on kuitenkin jatkuvasti hyvin huollettu ja ylläpidetty sekä niiden laitteita ja rakenteita uusittu. Sen ja markkinatilanteen vuoksi meidän ja alueen muiden talojen käypä arvo on aivan jotain muuta kuin niiden ”tekninen nykyyarvo”. Kaupunki kuitenkin pyrkii pakottamaan alistetussa asemassa olevan vuokralaisen sopimukseen, jolla se voisi ryöstää itselleen tämän ehkä arvokkaimman omaisuuden ilman mitään korvausta.

Ottaen huomioon, että nykyisen maanvuokrasopimuksemme voimassaoloaika päättyy jo runsaan kolmen kuukauden kuluttua, vaadimme, että tämä oikaisuvaatimus käsitellään kiireellisenä.

Helsingissä, 9.9.2019

 