



§ 317

Oikaisuvaatimus maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotontit-tiimin päällikön päätöksestä vuokrata tontti pitkäaikaisesti uudelleen asuntotarkoitukseen

HEL 2022-013729 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä oikaisuvaatimuksen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotontit-tiimin päällikön päätöksestä 31.10.2022 (181 §) koskien tontin pitkäaikaista vuokraamista uudelleen asuntotarkoitukseen Kumpulan alueella.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 31.10.2022 (181 §) vuokrata yksityishenkilöille uudelleen tontin Kumpulan alueelta asuntotarkoituksiin ajalle 2.1.2023 - 31.12.2080 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Päätöksen perustelujen mukaan tontin maanvuokrasopimus päättyi 1.1.2023 ja tontti vuokrataan uudelleen nykyisille vuokralaisille. Päätöksen perustelujen mukaan vuokraus noudattaa kaupunginvaltuuston 5.10.2022 (234 §) vahvistamia vuokrausperiaatteita. 2023 - 2024 päättyviä asuntotonttien maanvuokrasopimuksia koskevien vuokrausperiaatteiden mukaan tontit vuokrataan 31.12.2080 saakka. Vuosivuokra päätöksen mukaisella tontilla määritetään päätöksen perustelujen mukaan (perustelumuuisto) pitäen virallisen elinkustannusindeksin pisteluku 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 46 euroa. Uuteen maanvuokraan siirryttäessä noudatetaan 10 vuoden siirtymäaika, laskennallinen tuotto prosentti maanvuokralle on 4 % ja uusi maanvuokra on määritetty huomioiden tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosala. Maanvuokraa peritään vain rakennuksen/rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, kuten asuin-, liike- ja toimistotiloista. Maanvuokran perusteena ovat kerrosalat on määrittänyt kaupungin ulkopuolinen asiantuntija rakennusten rakennuslupapaperustukseen perustuen noudattaen normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä. Maanvuokra on laskettu laskentakaavalla (rakennusoikeus k-m² x rakennusoikeuden yksikköhinta euroa/k-m² (ind. 100) x 4 %) x 20,84 (elinkustannusindeksin pisteluku).

Päätöksen perustelujen mukaan maanvuokrasopimuksen ehdoissa on noudatettu kaupunkiympäristölautakunnan 12.4.2022 (235 §) hyväk-



symää uutta vuokrasopimuslomaketta, joka on tullut käytettäväksi pitkäaikaisissa vuokrauksissa 1.7.2022 alkaen. Lisäksi sopimusehtoihin on sisällytetty maanvuokrasopimuksia uudistettaessa tavanomaisesti noudatettuja lisäehtoja ja tonttikohtaisia erityisehtoja.

(A1124-454)

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisua tehtyyn päätökseen. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan (oikaisuvaatimuksen kohta 1) maanvuokran perusteena oleva kerrosala olisi määritetty virheellisesti, koska maankäyttö- ja rakennuslain mukaan pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan laskettaisiin kellarikerroksessa sijaitsevat asumiselle välttämättömät tilat. Oikaisuvaatimuksen tekijöille toimitetussa selvityksessä maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta mukaan on sisällytetty myös sauna, joka ei olisi asumiselle välttämätön tila eikä laskelma olisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan lainmukainen. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokrasopimukseen tulee kirjata kerrosala, josta on vähennetty saunan pinta-ala.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan (oikaisuvaatimuksen kohta 2) vuokralaisia ei kohdella tasavertaisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijät toteavat, että maanvuokralaskelmassa vuokraa määrittävän kerrosneliön hinnaksi on annettu 46 euroa/k-m². Vuosina 2020 ja 2021 uusittujen maanvuokrasopimusten kerrosneliöhinta samalla alueella omakotitalotonteilla on ollut 37 euroa/k-m² ja samalla alueella olevan tontin vuokrahinta kerrosneliöltä on noussut tässä ajassa yli 24 %. Vuokrasopimukset tehdään yli 50 vuodeksi, ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan on kohtuutonta, että eroavuudet lyhyen ajan sisällä uusittavien vuokrasopimusten vuokrahintojen kesken ovat näin suuria. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan laskelma perustuu muutaman vuoden aikana tapahtuneiksi oletettuihin arvokehityksiin mutta vaikuttaa vuokran suuruuteen pitkällä aikavälillä, eikä tämä ole oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tasavertaista kohtelua. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokrasopimukseen tulisi kirjata samansuuruinen neliöhinta (37 euroa/k-m²) kuin muillakin saman alueen omakotitalotonteilla.

Oikaisuvaatimuksen tekijät huomauttavat myös, että vuokralaisella ei ole mahdollisuuksia neuvotella ehdoista ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden näkemyksen mukaan kaupunki käyttää määräävää markkina-asemaa tontinvuokrasopimusehdoissa ja laskentaperusteissa ehtojen ollessa yksipuolisesti saneltuja.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen muuttaminen



Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 2.3.2023 (83 §) muuttaa oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa 31.10.2022 (181 §) tekemäänsä päätöstä siten, että maanvuokraa ja maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa alennettiin. Muutospäätöksen perustelujen mukaan vuokralaisen toimitaman selvityksen sekä tiloissa suoritetun katselmuksen jälkeen on todettu, että rakennuksessa on pesutilat myös asuinkerroksissa kellarin pesutilojen lisäksi ja maanvuokra muutetaan vastaamaan päivitettyä kerrosalaa. Rakennuksen pesutilojen sijaitessa maanvuokrasopimusta uusittaessa kerroksissa, kellarissa sijaitsevista toisista pesutiloista ei vakiintuneen käytännön mukaisesti peritä maanvuokraa määritettäessä maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa sopimuksen uusimisen yhteydessä.

Vastaus oikaisuvaatimukseen perusteluineen

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat ilmoittaneet, että heidän oikaisuvaatimuksensa kohdassa 1 esittämiensä seikkojen käsittely koskien saunan laskemista maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan ei ole enää ajankohtaista edellä kuvatun muutospäätöksen johdosta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että sauna/löylyhuone lasketaan normaalisti mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan sopimuksia uusittaessa. Valtuuston vuokrausperiaatepäätöksen 5.10.2022 (234 §) liitteenä olleen maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittelyn mukaan pääkäyttötarkoituksen mukaiseen pinta-alaan lasketaan pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat ja sellaisiksi soveltuvat tilat koko rakennuksesta. Sauna/ löylyhuone kuuluu edellä mainitun määritelmän piiriin eikä saunaa ole mainittu vuokrausperiaatepäätöksessä kerrosalana, josta ei peritä vuokraa. Saunoista (pesutilat, löylyhuoneet) peritään sopimuksia uusittaessa vakiintuneesti maanvuokraa. Saunat sen sijaan eivät ole mukana maanvuokran perusteena olevassa kerrosalassa, jos riittävät pesutilat löytyvät muualta. Kellarikerroksessa sijaitsevat pesutilat lasketaan mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, mikäli ne ovat asunnon ainoa pesutila. Mikäli rakennuksen kerroksissa on pesutilat jokaista asuntoa kohden, tällöin kellarin pesutiloja ei lasketa maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Edellä kuvattu oikaisuvaatimuksen tekijöiden asiassa tehty muutospäätös on siten tehty nimenomaan siksi, että pesutilat löytyvät kerroksista, jolloin kellarin pesutiloja tai saunaa ei oikaisuvaatimuksen tekijöiden tapauksessa lasketa mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Mikäli kerroksista ei löytyisi pesutilaa, tällöin kellarin pesutilat ja sauna laskettaisiin sopimuksia uusittaessa mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan normaalisti.

Maanvuokran perusteena olevat kerrosalat sopimuksia uusittaessa on määritetty kaikkien tonttien osalta yhtenäisillä periaatteilla yhden asian-



tuntijatahon toimesta, jotta perusteet olisivat yhdenvertaisia kaikille. Vuokrausperiaatepäätöksen 5.10.2022 (234 §) liitteessä esitetystä tavassa pyritään eri aikoina rakentuneiden rakennusten vuokralaisten mahdollisimman yhdenvertaiseen ja tasapuoliseen kohteluun sekä silloin, kun sopimuksia uusitaan, että silloin, kun tarkastellaan eri aikoina uusittuja sopimuksia ja myös maanvuokran määräytymistä uudiskohdeissa. Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittäminen perustuu kerrosalan laskemisesta annettuun ympäristöopas 72:een maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun ohjeistamalla poikkeuksilla kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen liitteen mukaisesti. Myös aiemmin uusituissa maanvuokrasopimuksissa on noudatettu samaa määrittämistapaa eivätkä eri oikeusasteet ole nähneet syytä käytännön muuttamiseen. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu ei ole maanvuokraa määrittäessään sidottu samoihin käytäntöihin tai normeihin, kuin esimerkiksi rakennusvalvontapalvelut rakennuslupapäätöstä tehdessään. Maanvuokran määrittämisen tapaa ei ole määritetty lainsäädännössä, vaan maanvuokran suuruus voisi perustua esimerkiksi tontin pinta-alaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat oikaisuvaatimuksessaan myös esittäneet, että vuosina 2020 ja 2021 uusittujen vuokrasopimusten samalla alueella sijaitsevien omakotitalotonttien vastaava vuokrahinta oli 37 euroa/k-m², kun oikaisuvaatimuksen tekijöille se on 46 euroa/k-m². Nousua tässä ajassa on ollut yli 24 % ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan on kohtuutonta, että lyhyen ajan sisällä uusittaviin vuokrasopimuksiin tulee näin suuria eroja. Vuokran määrittäminen perustuu muutaman vuoden aikana tapahtuneiksi oletettuihin arvokehityksiin ja kuitenkin vaikuttaa vuokran suuruuteen pitkällä aikavälillä, eikä tämä ole oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tasavertaista kohtelua, ja vuokran suuruuden tulisi perustua vastaavaan hintaan kuin 2020 - 2021 uusituilla sopimuksilla.

Edellä esitettyyn on kuitenkin todettava, että maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu on vuosina 2023 - 2024 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimista koskevan valmistelun yhteydessä teettänyt kahdella ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnot niiden kaupunginosien ja alueiden asuntonttien rakennusoikeuksien markkina-arvoista, joilla on vuosina 2023 - 2024 päättyviä maanvuokrasopimuksia. Arviolausunnot ovat laatineet Catella Property Oy (29.11.2019) ja Realia Management Oy (11.12.2019). Asuntonttien sopimuksia uusittaessa tonttien laskennallisena pääoma-arvona käytetään arvoa, joka on vain noin 60 % käyvästä arvosta. Kaupunginvaltuuston 5.10.2022 (234 §) päättämien vuokrausperiaatteiden mukaiset tonttien rakennusoikeuksien arvot ovat siis vähintään noin 40 % kunkin alueen keskimääräisiä rakennusoikeuksien markkina-arvoja alhaisemmat. Tonttien laskennallisen arvon määrittelyssä käytettävät rakennusoikeuksien ar-



vot ovat siis erittäin kohtuullisia suhteessa arvioitavissa oleviin tonttien käypiin arvoihin. Huomattavaa on, että useimmat muut kaupungit määrittävät tonttien laskennallisen arvon sopimuksia uusissaan käyvän arvon mukaan. Edellä mainitun lisäksi Helsingillä on käytössään 10 vuoden siirtymäaikamenettely, mikä tarkoittaa sitä, että uudesta maanvuokrasta peritään sopimuksen ensimmäisenä voimaantulovuotena vain 50 %, jonka jälkeen maanvuokra nousee 5 % vuosittaisin korotuksin siten, että uutta maanvuokraa peritään täysimääräisenä vasta 10 vuoden kuluttua uuden sopimuksen vuokra-ajan alkamisesta.

Kaupunginhallitus päätti 1.4.2019 (220 §) hyväksyä kaupungin tontinluovutustoiminnassa noudatettavaksi päätöksen liitteenä olevat Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset ja tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeen. Tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeen mukaan tontin laskennallisen arvon määrittely perustuu 31.12.2025 saakka rakennusoikeuden yksikköhintaan, joka on noin 60 % arvioitavissa olevasta kyseisen osa-alueen ja tonttityypin asuinrakennusoikeuden markkina-arvosta, ellei lainsäädännöstä muuta johdu.

Kaupunginvaltuusto päätti vuosina 2020 - 2021 uusittujen sopimusten vuokrausperiaatteista vuonna 2018. Tällöin vuokrausperiaatteiden mukaiset tonttien laskennalliset arvot eivät saavuttaneet kaikilla alueilla arvoa 60 % käyvästä arvosta, vaan osalla alueista, kuten omakotitalotonteilla ja paritalotonteilla Kumpulassa, jäivät tämän alle.

2020 - 2021 päättyneiden sopimusten vuokrausperiaatteista päätetäessä vuokrausperiaatteiden perustelumuiotiossa (kaupunginvaltuuston päätös 10.10.2018, 285 §) tuotiin esiin, että suuret vaihtelut alueittain suhteessa käypään arvoon eivät ole perusteltuja ja tavoitteena on, että vaihtelua alueittain suhteessa käypään arvoon ei ole. Kaikilla alueilla tulisi siten käyttää asuntotonttien sopimuksia uusittaessa yhdenvertaisesti tontin laskennallisena arvona maanvuokraa määritetäessä arvoa, joka on noin 60 % käyvästä arvosta.

2023 - 2024 päättyvien sopimusten uusimisen valmistelun yhteydessä hankittujen arviolausuntojen mukaan käypien arvojen keskiarvo omakotitalotonttien rakennusoikeudelle Kumpulassa on molempien arviolausuntojen mukaan vähintään 1 500 euroa/k-m². Kaupunginvaltuuston päättämien vuokrausperiaatteiden mukainen hinta on 46 euroa/ k-m² (ind. 100). Vuokrausperiaatepäätöksen valmisteluaineiston indeksipiteluvun mukaisesti 959 euroa/ k-m² vastaa tontin laskennallista arvoa noin 63,9 % käyvästä arvosta. Tonttien laskennallinen arvo ja vuokrausperiaatehinnat ovat siten erittäin edulliset. Verrattuna vuosina 2021 - 2022 päättyneiden sopimusten uusimisen yhteydessä hankittuihin arviolausuntoihin, tonttien arvot ovat arviolausuntojen mukaan Kumpulalla pääsääntöisesti myös hieman nousseet.



2023 - 2024 päättyneiden sopimusten vuokrausperiaatehinnat 46 euroa/k-m² (ind. 100) omakotitalotonteilla Kumpulan alueella ovat noin 60 % käyvästä arvosta edellä mainitun kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) tekemän päätöksen mukaisesti. Asiassa ei ole perusteita alen-
taa tontin laskennallista arvoa oikaisuvaatimuksen tekijöiden vaatimalla tavalla arvoon 37 euroa/k-m² (ind. 100), koska tämä olisi vuokrausperiaatepäätöksen valmisteluajankohtana tarkoittanut laskennallisena arvona vain noin 51 prosenttia käyvästä arvosta. Vuosikymmeniä vanhojen asuntotonttien maanvuokrasopimusten maanvuokrat ovat jääneet merkittävästi jälkeen asuntotonttien nykyarvoista ja uusien vastaavien asuntotonttien maanvuokrista. Tontinvuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra on tullut määrittää tasolle, joka heijastaa kohtuudella nykyhinnoittelua. Maanvuokrien suuruus on 2023 - 2024 päättyviä sopimuksia uusittaessa sidottu elinkustannusindeksin kehittymiseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijät huomauttavat myös, että vuokralaisella ei ole mahdollisuutta neuvotella ehdoista ja ehdot ovat yksipuolisesti sa-
neltuja. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden näkemyksen mukaan kaupunki käyttää määräävää markkina-asemaa maanvuokran laskentaperusteis-
sa ja sopimusehdoissa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämään on kuitenkin todettava, että kaupunki käyttää maanvuokrasopimuksia laatiessaan vakioehtoloma-
ketta (kaupunkiympäristölautakunnan päätös 12.4.2022, 235 §), jonka mukaiset vakioehdot ovat samat kaikille asuntotonteille. Kaupungin käyttämät sopimusehdot ovat maanvuokralain mukaisia ja vastaavan kaltaiset ehdot ovat käytössä muissakin isoissa kaupungeissa. Vakio-
ehtoja käytetään vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistami-
seksi. Vakioehtojen lisäksi maanvuokrasopimukseen sisällytetään sopi-
muksia uusittaessa vakiintuneesti käytettäviä lisäehtoja sekä tarvittaes-
sa tonttikohdaisia erityisehtoja, jotka perustuvat esimerkiksi asemakaa-
vamääräyksiin tai muihin valmistelun yhteydessä esille tulleisiin seik-
koihin. Eri oikeusasteet eivät ole nähneet tarvetta kaupungin käyttä-
mien sopimusehtojen muuttamiseen. Yhdenvertaisuusperiaatteen mu-
kaisesti jokaisen yksittäisen tontin vuokralaisen kanssa ei voida käydä
neuvotteluja kunkin tontin vuokrausehdoista ja laatia erisältöisiä so-
pimuksia. Kaupungin kulloinkin käyttämät vakioehdot on toimitettu oi-
kaisuvaatimuksen tekijöille/ vuokralaisille kahden eri infokirjeen liitteenä
ja oikaisuvaatimuksen tekijöillä/vuokralaisilla on ollut mahdollisuus olla
yhteydessä sopimusvalmistelijaansa koko vuokrasopimuksen valmiste-
lun ajan. Myös kaupungin käyttämät 1.7.2022 voimaan tulleet vakioeh-
dot on toimitettu oikaisuvaatimuksen tekijöille/ vuokralaisille erikseen
ennen sopimuksen allekirjoittamista. Sopimusvalmistelijat ovat vastan-
neet kaikkiin sopimusehdoista esitettyihin kysymyksiin. Vakioehtojen



käyttäminen on perusteltu ja lainmukainen tapa kaupungin solmiessa yksityisoikeudellisia sopimuksia.

Väitteeseen kaupungin määräävästä markkina-asemasta laskentaperusteissa on todettava, että vaikka kaupunki toimii Helsingissä pääasiallisena vuokranantajana, kaupunki voi itse vaikuttaa kiinteistöjen arvon kehitykseen varsin rajallisesti. Kiinteistöjen arvon kehitys on pääasiassa riippuvaista yleisestä yhteiskunnallisesta kehityksestä, kuten väestön keskittymisestä kasvukeskuksiin sekä yleisestä varallisuustason noususta, joka on viime vuosina ollut voimakasta. Maan arvoon markkinoilla vaikuttavat lisäksi monet muut kaupungista riippumattomat tekijät, kuten rahan saatavuus, yleinen korkotaso, kohteen sijainti ja asuntojen yleinen hintataso. Lisäksi tällä hetkellä iso osa kaupoista, joissa kaupunki myy tontteja (erityisesti omistusasuntotuotantoon luovutettavien tonttien osalta) tehdään hintakilpailujen perusteella, jolloin tonttihinnat ilmentävät todellisia markkinahintoja. Pientalotonttien osalta suurin osa kaupoista taas on yksityisten maanomistajien tekemiä.

Oikaisuvaatimuksessa ei esitetä sellaisia uusia seikkoja, jotka antaisivat aiheita asian uudelleen käsittelyyn tai muihin toimenpiteisiin. Esiteyllä perusteilla oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Asuntotontit-tiimin päällikön päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöstä tehtäessä ei ole ylitetty toimivaltaa eikä päätös muutoinkaan ole lainvastainen.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole myöskään esitetty sellaisia tarkoituksenmukaisuusperusteita, jotka eivät päätöstä tehtäessä olisi olleet asuntotontit-tiimin päällikön tiedossa, ja jotka antaisivat aiheita edellä mainitun päätöksen muuttamiseen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Elena Lukkarinen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 39202
elena.lukkarinen(a)hel.fi
Pia Hosia, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 39061
pia.hosia(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus, 17.11.2022
- 2 Asuntotontit-tiimin päällikön päätös 31.10.2022 (181 §)
- 3 Asuntotontit-tiimin päällikön päätöksen 31.10.2022 (181 §) perustelu-
muistio
- 4 Asuntotontit-tiimin päällikön päätöksen 31.10.2022 (181 §) liite asuntoa-



5 lueen maanvuokrasopimusluonnos
Päätös asuntotontit-tiimin päällikön 31.10.22 tekemän päätöksen muuttamisesta 2.3.2023 (83 §)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Muutoksenhakuoikeus

Kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaan lautakunnan alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle lautakunnalle. Kuntalain 137 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen eli tontin vuokralainen.

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 139 §:n mukaan päätöksen tiedoksiantoon asianosaiselle sovelletaan, mitä hallintolain 59 §:ssä säädetään tavallisesta tiedoksiannosta ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään tavallisesta sähköisestä tiedoksiannosta. Hallintolain 59 §:n mukaan tavallinen tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Vastanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n mukaan asiakirja voidaan lainkohdasta tarkemmin ilmenevällä tavalla antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan. Asiakirja katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Päätösote on lähetetty asianosaiselle postitse 1.11.2022.



Oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 17.11.2022 ja se on saapunut määräajassa. Kuntalain 140 §:n mukaan kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Oikaisuvaatimus ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Siltä osin kuin asiassa on kyse yksityisoikeudellisesta riita-asiasta, se käsitellään hallintotuomioistuimen sijaan oikeudenkäymiskaaren mukaisessa yleisessä tuomioistuimessa. Hallintotuomioistuimilla ei ole toimivaltaa ratkaista yksityisoikeudellisia seikkoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Elena Lukkarinen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 39202
elena.lukkarinen(a)hel.fi
Pia Hosia, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 39061
pia.hosia(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus, 17.11.2022
- 2 Asuntotontit-tiimin päällikön päätös 31.10.2022 (181 §)
- 3 Asuntotontit-tiimin päällikön päätöksen 31.10.2022 (181 §) perustelu-
muistio
- 4 Asuntotontit-tiimin päällikön päätöksen 31.10.2022 (181 §) liite asuntoa-
luen maanvuokrasopimusluonnos
- 5 Päätös asuntotontit-tiimin päällikön 31.10.22 tekemän päätöksen muut-
tamisesta 2.3.2023 (83 §)

Oheismateriaali

- 1 Oikaisuvaatimus 17.11.2022

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaati-
muksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti



30.05.2023

Asia/18

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu