



## § 359

### Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle vuokratun asuntotontin (kerrostalo) vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen (Vuosaari tontti 91-54-120-2)

HEL 2023-006226 T 10 01 01 02

Vedenottamontie 12

## Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- jatkaa Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus: 0787027-9) Helsingin Vuosaaresta vuokratun tontin (kiinteistötunnus 91-54-120-2), pinta-ala 5 661 m<sup>2</sup>, os. Vedenottamontie 12) maanvuokrasopimuksen (sopimusno 16422) vuokra-aikaa 1.6.2023 alkaen 31.12.2051 saakka liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.

(A1154-92)

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- valtuuttaa päätöskohdan A osalta sekä sopimukset ja valvonta-tiimin päällikön että lakimiehen, kummatkin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimusmuutoksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Lopuksi todetaan, että edellä päätöskohdan A osalta kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista mahdollisista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös tai muu siihen liittyvä päätös, oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pia Hosia, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 39061  
pia.hosia(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Vuokraehdot tontti Vuosaari 54120/2
- 2 Liitekartta



## Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Vuokralainen

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Kymp/Make/Pitkäaikainen vuokraus

Esitysteksti

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Päätöskohdan A mukaisella vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset on tarkoitus peruskorjata. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) hyväksymällä investointiavustuksella ja korkotukilainalla, jonka takaisinmaksuaika on noin 30 vuotta. Maanvuokrasopimusta tulisi tämän vuoksi jatkaa 1.6.2023 alkaen 31.12.2051 saakka, jolloin vuokrasopimus olisi voimassa koko laina-ajan.

## Esittelijän perustelut

Vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen

Tontti 54120/2

Vuosaarella sijaitseva tontti 54120/2 on vuokrattu Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle 31.12.2050 päättyvällä maanvuokrasopimuksella nro 16422.

Vuokralaisen nimi on 18.5.2015 korjattu sopimukseen Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:ksi aikaisemman Asoasunnot Oy:n sijaan.



Tontin vuokralainen pyytää 9.5.2023 toimitetulla hakemuksella, että tontin maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin 30 vuodella peruskorjaushanketta varten.

## Vuokrasopimus

### Tontti 54120/2

Kiinteistölautakunta päätti 26.10.1993 (1119 §) vuokrata Asoasunnot Oy -nimiselle yhtiölle 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin nro 54120 asuntotontin nro 2 (os. Vedenottamontie 12) ajaksi 1.11.1993 - 31.12.2050 (maanvuokrasopimus nro 16422, vuokratunnus A1154-92).

## Asemakaava- ja tonttitiedot

### Tontti 54120/2

Asemakaava nro 9750 on tullut voimaan 5.6.1992.

Tontti 54120/2 on merkitty 20.11.1992 kiinteistörekisteriin.

Tontin pinta-ala on 5 661 m<sup>2</sup> ja osoite Vedenottamontie 12.

Ote asemakaavasta on liitteenä 2.

## Asuinrakennuksien perusparantaminen ja rahoitus

### Tontti 54120/2

Vuokralaisen 9.5.2023 toimittaman hakemuksen mukaan kyse on tontilla sijaitsevien rakennusten peruskorjauksesta. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä korkotukilainalla. Hankkeen on tarkoitus käynnistyä keväällä 2023. ARA on myöntänyt kohteelle ehdollisen korkotukilainavaruuden.

## Vuokrasopimuksen vuokra-aika ja irtisanomiskielto

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 18 §:n mukaan korkotukilaina 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.

ARA on aiemmin hyväksynyt maanvuokrasopimuksia, joissa vuokra-aika on ollut noin 30 vuotta. Maanvuokrasopimusta tulisi tämän vuoksi



jatkaa 31.12.2051 saakka, jolloin vuokrasopimus olisi voimassa koko laina-ajan.

### Vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen

Peruskorjauksen rahoituksen järjestämiseksi esitetään, että tässä esityksessä mainitun tontin vuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin 31.12.2051 saakka. Tämä mahdollistaisi vuokrasopimuksen käytön ARA:n rakennusten peruskorjaukseen hyväksymän korkotukilainan vuokruutena (ns. laitoskiinnitys). Lisäksi järjestelyllä turvattaisiin valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täytetäkaus.

Edelleen esitetään, että vuokra-alueen vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan alkuperäisen vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan, eli 31.12.2050 saakka, ja että sen jälkeen vuokraa tarkistettaisiin 1.1.2051 alkaen käypää maanarvoa vastaavaksi noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia päätöksiä ja periaatteita. Mainittu korotus tulee tehdä kuitenkin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vahvistamaan kohtuulliseen hintatasoon.

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

Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt esimerkiksi 18.4.2023 (211 § ja 212 §) noudattaa vastaavanlaista menettelyä vuokrasopimuksen jatkamisen ja vuokrantarkistamisen osalta muun muassa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattujen tonttien 47026/6 (Kontula), 45081/3 (Vartiokylä), 43147/1 (Herttoniemi), 17007/1 (Pasila), 22585/45 (Vallila) osalta. Edellä mainituilta tonteilta peritään vanhan sopimuksen päättymiseen saakka vanhan sopimuksen mukaista maanvuokraa.

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 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vahvistamaan kohtuulliseen hintatasoon.

Toimivalta



Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaisesti kaupunkiympäristölautakunta päättää toimialan hallinnassa olevien kiinteistöjen vuokraamisesta enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika. Tonttien, joiden vuokra-aikaa jatketaan, rakennusoikeudet ovat yli 3 000 k-m<sup>2</sup>. Kaupunkiympäristölautakunta ei ole kyseisen kaltaisissa tapauksissa siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijoille.

Näin ollen kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

Pia Hosia, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 39061  
pia.hosia(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Vuokraehdot tontti Vuosaari 54120/2
- 2 Liitekartta

**Muutoksenhaku**

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Vuokralainen

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Kymp/Make/Pitkäaikainen vuokraus

Esitysteksti