



## § 95

### Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun asuntotontin vuokraajan jatkaminen kesken sopimuskauden ja maanvuokrasopimuksen ehtojen muuttaminen (Suurmetsä, tontti 41201/14)

HEL 2021-014731 T 10 01 01 02

Jakomäentie 8

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) vuokratun Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41201 tontin 14 (kiinteistötunnus 91-41-201-14, pinta-ala 49 893 m<sup>2</sup>, os. Jakomäentie 8) maanvuokrasopimuksen (sopimusno 8623) vuokra-aikaa 16.2.2022 alkaen 31.12.2051 saakka liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.

(A1141-27)

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimusmuutoksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

## Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta, ettei tekninen johtaja Kari Pudas esteellisenä osallistunut asian käsittelyyn eikä ollut läsnä sitä käsiteltäessä.

Esteelliset: Kari Pudas (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmoskoski

### Lisätiedot

Jenna Pirttilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799  
jenna.pirttila(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Vuokrasopimukseen lisättävät ehdot
- 2 Sijaintikartta

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



## Otteet

### Ote

Vuokralainen

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Kymp/Make/Pitkäaikainen  
vuokraus

Esitysteksti

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratulla Suurmetsän (Jakomäki) tontilla 41201/14 sijaitsevat rakennukset on tarkoitus peruskorjata. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) hyväksymällä korkotukilainalla, jonka takaisinmaksuaika on noin 30 vuotta. Maanvuokrasopimusta tulisi tämän vuoksi jatkaa ajalle 1.1.2043 - 31.12.2051, jolloin vuokrasopimus olisi voimassa koko laina-ajan. Lisäksi vuokrasopimukseen esitetään otettavaksi muun muassa eräitä vuokran tarkistamiseen ja maaperän puhtaana pitämiseen liittyviä lisäehtoja.

## Esittelijän perustelut

### Vuokrasopimus

Jakomäessä sijaitseva tontti 41201/14 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2042 päättyvällä maanvuokrasopimuksella nro 8623. Alun perin 31.12.2030 ulottunutta vuokra-aikaa on jatkettu 31.12.2042 asti kiinteistölautakunnan päätöksellä 5.9.2013 (§ 446), koska vuokralainen on tarvinnut jatkoaikaa maanvuokrasopimukseen vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten peruskorjauksen rahoituksen järjestämiseksi.

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 9065 mukaan tontti 41201/14 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin 41201/14 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 42 060 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on noin 49 893 m<sup>2</sup> ja osoite Jakomäentie 8. Tontti on merkitty rekisteriin 13.1.1988.

## Asuinrakennuksen peruskorjaus ja rahoitus

### Postiosoite

PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi

### Käyntiosoite

Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

### Puhelin

09 310 1691

### Faksi

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

### Alv.nro

FI02012566



Tontin vuokralainen pyytää 22.12.2021 lähettämällään hakemuksella, että tontin maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin jälleen ajalle 1.1.2043 - 31.12.2051 (9 vuotta). Tontilla sijaitsevat rakennukset on tarkoitus peruskorjata. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan ARAn hyväksymällä korkotukilainalla. Hankkeen on tarkoitus käynnistyä keväällä 2022. ARA on myöntänyt kohteelle ehdollisen korkotukilainavaruuden.

#### Vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 18 §:n mukaan korkotukilainaa 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 ARA voi erityisestä syystä hyväksyä lyhyemmänkin vuokra-ajan. ARA on aiemmin hyväksynyt maanvuokrasopimuksia, joissa vuokra-aika on noin 30 vuotta. Maanvuokrasopimusta tulisi tämän vuoksi jatkaa 31.12.2051 saakka, koska vuokrasopimuksen tulisi olla voimassa vastaavan ajan kuin korkotukilaina, sillä tontin vuokraoikeus rakennuksiin toimii korkotukilainan vakuutena.

#### Vuokran määrä ja muutettavat vuokrasopimuksen ehdot

Tontin 41201/14 osalta esitetään, että tontin vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan alkuperäisen vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan, eli 31.12.2030 saakka, ja että sen jälkeen vuokraa tarkistettaisiin 1.1.2031 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.

Kaupunkiympäristölautakunta on 8.12.2020 (725 §) muuttanut kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeen 3.2 c -kohtaa vähäisesti siten, että jatkettaessa tontin vuokra-aikaa vuokrasopimukseen tehtävin muutoksin kesken vuokrauden tontin maanvuokraa ei tarkisteta vuokra-ajan jatkamisen yhteydessä, vaan vasta siinä yhteydessä, kun alkuperäinen vuokra-aika olisi päättynyt. Nyt esitettävä tontin 41201/14 vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen on muutettujen tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeen mukainen.

Samalla lisätään ja/tai tarkennetaan maaperään, maanalaisiin rakenteisiin, johtoihin, rasitteisiin ja rasitteenluonteisiin asioihin sekä maalämpö- ja porakaivoihin liittyviä ehtoja. Vuokraehtojen tarkentaminen tehdään niin, että kiinteistölautakunnan 5.9.2013 (446 §) tekemän päätök-



sen perusteella vuokrasopimukseen vuonna 2013 lisätyt ehdot korvataan liitteen 1 mukaisilla ehdoilla.

## Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 mom. 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. Tontin 41201/14, jonka vuokra-aikaa jatketaan, rakennusoikeus on 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 Lehmoskoski

## Lisätiedot

Jenna Pirttilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799  
jenna.pirttila(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Vuokrasopimukseen lisättävät ehdot
- 2 Sijaintikartta

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen  
vuokraus

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Esitysteksti