

PERUSTELUMUISTIO 7.11.2022

Tonttien pitkäaikainen vuokraaminen asuntotarkoituksiin Koskelan alueelta

HEL 2022-011070

Taustaa

Vuonna 2023 päättyy yhteensä noin 50 Helsingin kaupungin vuokraaman asuntotontin maanvuokrasopimusta. Vuokrasopimuksia päättyy muun ohella Koskelan alueella. Näiden tonttien osalta tulee tehdä uudet maanvuokrasopimukset ennen vanhan sopimuksen päättymistä.

Tällä päätöksellä päätetään asuntotontin uudelleen vuokraamisesta nykyiselle vuokralaiselle. Uudelleen vuokraamisen yhteydessä vuokrasopimus tehdään vuokraushetkellä noudatetun käytännön ja kaupunginvaltuuston, kaupunginhallituksen sekä kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymien periaatteiden mukaisesti.

Tonttitiedot

Vuokrattavan tontin perustiedot ilmenevät päätöksen liitteenä olevasta sopimusluonnoksesta. Tontti on jo merkitty kiinteistörekisteriin tai kaupunki on hakenut niiden rekisteröintiä. Vuokralainen vastaa tonttijaosta, lohkomisesta ja/tai rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki laskuttaa aiheutuvat kulut vuokralaisilta erillisten laskujen mukaan.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 5.10.2022 (234 §) vahvistaa 2023-2024 päättyviä asuntotonttien maanvuokrasopimuksia koskevat vuokrausperiaatteet siten, että tontit vuokrataan 31.12.2080 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 29.5.2018 (279 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 2- kohdan mukaista toimivaltaansa antaa vuokralle kiinteistöjä asuintarkoituksiin yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin asuntotontit-tiimin päällikölle, edellyttäen, että valtuusto on vahvistanut vuokrausperiaatteet.

Edellä mainittujen päätösten mukaan asuntotontit-tiimin päällikkö on oikeutettu vuokraamaan vuosina 2023 ja 2024 päättyvien maanvuokrasopimusten mukaiset Koskelan alueen asuntotontit seuraavin periaattein:

- Kerrostalotonteilla vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 24 euroa.
- Rivitalotonteilla vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin

”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 33 euroa.

- Paritalotonteilla vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 36 euroa.
- Omakotitalotonteilla vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 38 euroa.
- Edellä mainittuja vuokrausperustehintoja noudatetaan, ellei lainsäädännöstä muuta johdu.
- Tonteilla mahdollisesti olevista liike-, toimisto, työ- tai muista vastaavista tiloista peritään samaa vuokraa kuin asuintiloista.
- Yleisten rakennusten tonteilta sekä vastaavista tiloista peritään maanvuokraa, joka on puolet asuintilojen osalta perittävästä vuokrasta.
- Em. tavoin määräytyvästä maanvuokrasta peritään vuokraa seuraavasti (1.1.2023 päättyvät sopimukset):

vuodelta 2023	50 %
vuodelta 2024	55 %
vuodelta 2025	60 %
vuodelta 2026	65 %
vuodelta 2027	70 %
vuodelta 2028	75 %
vuodelta 2029	80 %
vuodelta 2030	85 %
vuodelta 2031	90 %
vuodelta 2032	95 %

Vuonna 2033 ja siitä eteenpäin vuokra peritään täysimääräisenä (100 %).

Mainitun vuokrausperiaatepäätöksen mukaan tontit vuokrataan 31.12.2080 päättyvin sopimuksin. Vuokra-aika on siten 2.1.2023-31.12.2080.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

Kaupunkiympäristölautakunnan vahvistamien maanvuokrauksessa noudatettavien vakioehtojen mukaisesti maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin lokakuu 1951 = 100.

Maanvuokran perusteena oleva kerrosala

Kun maanvuokrasopimus uusitaan, käytäntönä on, että uusi maanvuokra perustuu tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosalaan. Maanvuokraa peritään vain rakennuksen/rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, kuten asuin-, liike- ja toimistotiloista.

Esimerkiksi varastoista, autotalleista ja teknisistä tiloista ei peritä asuntotonteilla maanvuokraa, ellei niitä käytetä asumiseen (tai muuhun pääkäyttötarkoitukseen, kuten liike- tai toimistotarkoitukseen).

Vuokralaisille on osana asian valmistelua toimitettu selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta.

Selvityksen maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta on laatinut kaupungin ulkopuolinen asiantuntija rakennusten rakennuslupapaperustuksiin perustuen noudattaen normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä.

Osana asian valmistelua vuokralaisia on pyydetty myös ilmoittamaan, mikäli selvitys ei vastaa todellista tilannetta.

Maanvuokran perusteena olevat kerrosalat ilmenevät päätöksen liitteenä olevista maanvuokrasopimusluonnoksista.

Maanvuokraa määritettäessä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa kerrostalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee kerrostalo, rivitalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee rivitalo, paritalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee paritalo, ja omakotitalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee omakotitalo.

Maanvuokra

Edellä mainitut kaupunginvaltuuston päätökset sekä asuntotonttien maanvuokran määrittelyssä noudatettu käytäntö huomioiden, vuokrattavien tonttien maanvuokra lasketaan seuraavalla kaavalla:

Perusvuosivuokra (ind. 100):

rakennusoikeus $k\text{-m}^2$ x rakennusoikeuden yksikköhinta euroa/ $k\text{-m}^2$ (ind. 100) x 4 % =
perusvuosivuokra (rakennusoikeudella tarkoitetaan asuntotonttien sopimuksia uusittaessa rakennusten kerrosalaa.)

Vuosivuokra:

perusvuosivuokra euroa/vuosi (ind. 100) x 20,84=
vuosivuokra

Perittävä vuokra vuonna 2023:

vuosivuokra euroa/vuosi ÷ 360 x 359 x 50 % =
perittävä vuokra 2023

Maanvuokran nykyarvon määrittelyssä käytetty elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pisteluku on 2084 (2/2022).

Kunkin vuokrattavan tontin perusvuosivuokra (ind.100) ja vuodelta 2023 alennukset huomioiden perittävä vuokra ilmenevät päätöksen liitteenä olevasta sopimusluonnoksesta.

Vuokrausehdot

Maanvuokrasopimuksessa noudatetaan lautakunnan hyväksymän vuokrasopimuslomakkeen mukaisia vakioehtoja.

Lisäksi noudatetaan maanvuokrasopimuksia uudistettaessa tavanomaisesti noudatettuja lisäehtoja.

Tonteista laaditut maanvuokrasopimusluonnokset, joista ilmenevät lautakunnan hyväksymän vuokrasopimuslomakkeen mukaiset vakioehdot ja maanvuokrasopimuksia uudistettaessa tavanomaisesti noudatetut lisäehdot sekä tonttikohtaiset erityisehdot, ovat päätöksen liitteinä.

Tonttikohtaisilla erityisehdoilla tarkoitetaan esimerkiksi vanhassa maanvuokrasopimuksessa olevia rasitteenluonteisia ehtoja tai asemakaavasta johtuvia ehtoja.