



03.04.2024

50 §**Asuntontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vähäinen muuttaminen (Käpylä)**

HEL 2024-001663 T 10 01 01 02

Päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntontit-tiimin päällikkö päätti muuttaa 1.11.2019 tekemäänsä päätöstä (315 §, D-kohta), jolla asuntontit-tiimin päällikkö päätti vuokrata ***** Helsingin kaupungin 25. kaupunginosan (Käpylä) ***** asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020 - 31.12.2075 liitteenä 4 olleen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin, seuraavasti:

- Perusvuosivuokra, joka vastaa virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100, alennetaan 398,48 euroon vuodessa aiemmasta 428 eurosta.
- Kalenterivuodelta (1.1. -31.12) perittävä vuokra on mainittu alennus huomioiden 31.12.2020 saakka 3 887,17 euroa, jolloin vuokra-ajalta 2.1.2020 - 31.12.2020 perittävä vuokra on 3 876,52 euroa.
- Vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra-alueen maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike-, toimisto- tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 293 k-m².

Selvyyden vuoksi todetaan, että ehto kokonaisuudessaan muutosten jälkeen kuuluu seuraavasti:

”1 §

Tammikuun 1. päivästä 2021 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 398,48 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

Edellä mainituin perustein määräytyvästä vuokrasta peritään:



03.04.2024

vuodelta 2020 50 %
vuodelta 2021 55 %
vuodelta 2022 60 %
vuodelta 2023 65 %
vuodelta 2024 70 %
vuodelta 2025 75 %
vuodelta 2026 80 %
vuodelta 2027 85 %
vuodelta 2028 90 %
vuodelta 2029 95 %

Vuonna 2030 ja siitä eteenpäin vuokra peritään täysimääräisenä (100 %).

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12) perittävä vuokra on mainittu alennus huomioiden 31.12.2020 saakka 3 887,17 euroa, jolloin vuokra-ajalta 2.1.2020 - 31.12.2020 perittävä vuokra on 3 876,52 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa vuokra-alueen ja/tai kunkin vuokra-alueelle toteutetun/toteutettavan rakennuksen tai sen osan (tilan) käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Lisäksi vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra-alueen maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike-, toimisto- tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 293 k-m².

Mikäli vuokra-alueelle on vuokra-ajan alkaessa toteutettu enemmän pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa, kuin mitä edellä on mainittu ja minkä perusteella maanvuokra on sopimusta uudistettaessa määritetty, vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra-alueen maanvuokraa tämän sopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille vuokraerille ja muille vuokrasopimukseen perustuvilla saatavilla eräpäivästä lukien maksupäivään saakka viivästyskorkoa ja perimispalkkiota kulloinkin voimassaolevan kaupungin päätöksen mukaan.”

Samalla asuntotontit-tiimin päällikkö päätti oikeuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön, että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun vuokrasopimuksen muutoksen sekä tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(A1125-771)

**Päätöksen perustelut**

Tämän päätöksen kohteena olevan tontin vanha maanvuokrasopimus on päättynyt 1.1.2020. Tontin maanvuokrasopimus on uudistettu asuntotontit-tiimin päällikön päätöksellä 1.11.2019 (315 §, D-kohta).

Rakennukseen tehdyssä katselmuksessa 15.10.2019 on todettu pesutilan sijainti asuinkerroksessa. Riittävien pesutilojen sijaitessa kerroksissa, kellarikerroksessa olevaa pesutilaa ei lasketa mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Katselmuksen yhteydessä vuokralaisia on pyydetty toimittamaan rakennusvalvontapalveluiden kanssa yhdessä sovitulla tavalla pesutilaselvitys. Edellä mainitut seikat on kerrottu vuokralaisille valmistelijan toimesta.

Koska maanvuokrasopimusten uusimista koskeva asia on tullut saattaa päätöksentekoon hyvissä ajoin ennen vanhojen sopimusten päättymistä muun muassa, jotta asia saadaan saatettua ajoissa maanmittauslaitoksen ratkaistavaksi, ja jotta rakennuksiin ja vuokraoikeuteen vahvistetut mahdolliset kiinnitykset säilyisivät voimassa, on asia viety päätöksentekoon ja vuokralaiselle ilmoitettu, että vuokrasopimusta tullaan muuttamaan sen jälkeen, kun vuokralainen on toimittanut rakennusvalvontapalveluiden kanssa yhdessä sovitulla tavalla pesutilaselvityksen.

Maanvuokrasopimuksen 29 §:n mukaan vuokralaisen on tullut toimittaa pesutilaselvitys viiden vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta. Vuokralainen on toimittanut tontit-yksikölle 28.9.2023 päivätyn pesutilaselvityksen ja toimittanut siihen täydennyksen 11.2.2024. Annetun selvityksen ja täydennyksen perusteella maanvuokrasopimuksen mukaista kerrosalaa voidaan korjata. Kaupungin käyttämältä ulkopuoliselta arkkitehtitoimistolta on katselmuksen jälkeen tilattu uusi selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrä on 293 k-m².

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontit-yksikkö voi arvioida vuokralaisten antamaa selvitystä ja sen täydennystä ainoastaan maanvuokravaikeutusten osalta. Jos rakennusvalvonta myöhemmin edellyttää, että muutoksille tulisikin takautuvasti saada rakennuslupa tai lausunto, tulee vuokralaisen toimia asiassa rakennusvalvonnan antamien ohjeiden mukaisesti.

Erikseen todetaan, että vuokralaisten 28.9.2023 allekirjoittamassa selvityksessä on tuotu esille myös se, että rakennuksessa sijaitsevia kylmiä ulkokuisteja ei tulisi laskea mukaan rakennuksen siihen kerrosalaan, josta peritään vuokraa. Maanvuokrasopimuksia uusittaessa lähtökohta on, että kaikkia vuokralaisia kohdellaan yhdenvertaisesti ja maanvuokran perusteena oleva kerrosala on määritetty yhdenmukai-



03.04.2024

sella tavalla. Maanvuokrasopimuksia uudistettaessa myös kylmät umpikuistit on laskettu mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan.

Tällä päätöksellä tehdään muutokset maanvuokrasopimuksen 1 §:n mukaiseen maanvuokraan ja maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan vuokralaisen toimittaman pesutilaselvityksen ja sen täydennyksen johdosta.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 4.4.2023 (196 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1-9 kohtien mukaista toimivaltaansa päättää toimielimien päättämien sopimusten ehtojen vähäisistä muutoksista ja lisäyksistä kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden tontit-yksikön päällikölle, asuntotontit-tiimin päällikölle sekä toimitilatontit ja kiinteistökehitys-tiimin päällikölle.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on siten toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä
Kymp/Make/kiinteistösihteerit

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 50 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimustajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



03.04.2024

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Asuntotontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

7 (7)

03.04.2024

Miia Pasuri
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 03.04.2024.**Postiosoite**PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi**Käyntiosoite**Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6