



§ 206

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun asuntotontin (AK) vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen (Pasila, tontti 17064/6)

HEL 2024-002565 T 10 01 01 02

Pasilanraito 4

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) vuokratun Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17064 tonttia 6 (pinta-ala noin 2 544 m², osoite Pasilanraito 4) koskeva maanvuokrasopimuksen (sopimusno 12050) vuokra-aikaa 16.4.2024 alkaen 31.12.2054 saakka liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.

(A1117-2)

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimusmuutoksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkistuksia.

Lopuksi todettiin, että edellä päätöskohdassa A päätetyn 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.

Käsittely

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31576
minja.mehtala(a)hel.fi



Liitteet

1 Vuokraehdot

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Kymp/Make/Pitkäaikainen vuokraus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Heka) on vuokrattu asuntotontti (AK) 17064/6 (sopimusnumero 12050). Maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2045 saakka.

Vuokra-alueella sijaitsevat asuinrakennukset on tarkoitus korjata. Korjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) hyväksymällä korkotukilainalla, jonka takaisinmaksuaika on noin 24 vuotta. Rahoituksen saamiseksi Ara edellyttää, että maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan tulisi olla voimassa vielä 5 vuotta lainan takaisinmaksun jälkeen. Maanvuokrasopimusta tulisi tämän vuoksi jatkaa 16.4.2024 alkaen 31.12.2054 saakka, jolloin maanvuokrasopimus olisi voimassa koko Aran edellyttämän ajan.

Esittelijän perustelut

Nykyinen maanvuokrasopimus

Kiinteistölautakunta on päätöksellään 8.12.1981 (2304 §) vuokrannut tontin 17064/6 Kiinteistö-oy Pasilanraitio 4:lle ajalle 1.12.1981 - 31.12.2045 (sopimusnumero 12050). Vuokraoikeus on 25.7.2000 siir-



retty Kantakaupungin Kiinteistöt Oy:lle ja Kantakaupungin Kiinteistöt Oy on sulautunut 31.12.2011 Helsingin kaupungin asunnot Oy -nimiseen yhtiöön, jonka Y-tunnus on 2379058-6.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaava nro 7850 on tullut voimaan 9.4.1979.

Asuntolatyypisten asuinkerrostalojen (AKS) tontti 17064/6 on merkitty kiinteistörekisteriin 3.8.1979. Tontin pinta-ala on 2 544 m², rakennusoikeus 5 300 k-m² ja osoite Pasilanraitio 4.

Asian valmistelun aikana on kysytty kaavoittajan näkemystä vuokraajan jatkoa koskien, eikä kaavoituksessa nähty maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkolle estettä. Vuokra-alueen vieressä on vireillä Pasilan puistotien kaavamuutos, jossa Palkkatilantorille on esitetty täydennysrakentamismahdollisuutta. Tämä voisi realisoitua, jos torin alla olevaa pysäköintilaitosta päädyttäisiin joskus laajentamaan tai peruskorjaamaan laajasti, mikä tapahtuisi näillä näkymin aikaisintaan parinkymmenen vuoden kuluttua.

Vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen

Vuokralainen pyytää 15.2.2024 toimitetulla hakemuksella, että tontin 17064/6 vuokra-aikaa jatkettaisiin 31.12.2054 saakka peruskorjaushanketta varten. Vuokralaisen ilmoittaman mukaan rakennusten peruskorjaushanke on alkanut helmikuussa 2024.

Korjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä korkotukilainalla. ARA on myöntänyt kohteelle ehdollisen korkotukilainavarauksen. Korjauksen rahoituksen järjestämiseksi esitetään, että tontin 17064/6 vuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin 31.12.2054 saakka. Tämä mahdollistaisi vuokrasopimuksen käytön ARA:n rakennusten korjaukseen hyväksymän korkotukilainan vakuutena (ns. laitoskiinnitys). Lisäksi järjestelyllä turvattaisiin valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täyte-takaus.

Edelleen esitetään, että maanvuokrasopimuksen nro 12050 mukaisen vuokra-alueen vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan alkuperäisen vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan, eli 31.12.2045 saakka ja että sen jälkeen vuokraa tarkistettaisiin 1.1.2046 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.

Mainittujen sopimusmuutosten yhteydessä maanvuokrasopimukseen lisätään muun muassa nykyisin käytettävät vakioluonteiset ehdot maanalaisista rakenteista, maaperän puhtaudesta, maalämpö- ja porakairoista sekä ehdot koskien vuokralaisen toimenpiteitä vuokra-ajan päättyessä. Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n maanvuokrasopimusta nro 12050 esitetään muutettavaksi tällä päätöksellä 16.4.2024 lukien.

Vuokrasopimuksen vuokra-aika ja irtisanomiskielto

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 18 §:n mukaan korkotukilainana 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 noin 30 vuotta. Maanvuokrasopimusta tulisi tämän vuoksi jatkaa 31.12.2054 saakka, jolloin vuokrasopimus olisi voimassa koko laina-ajan.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 8.12.2020 (725 §) muuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeen 3.2 c-kohtaa vähäisesti siten, että jatkettaessa tontin vuokra-aikaa vuokrasopimukseen tehtävin muutoksin kesken vuokrakauden tontin maanvuokraa ei tarkisteta vuokra-ajan jatkamisen yhteydessä, vaan vasta siinä yhteydessä, kun alkuperäinen vuokra-aika olisi päättynyt.

Vertailutietona todettakoon, että kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt esimerkiksi 23.1.2024 (34 §) noudattaa vastaavanlaista menettelyä vuokrasopimuksen jatkamisen ja vuokrantarkistamisen osalta muun muassa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle Mellunkylästä vuokrattujen tonttien 47092/1, 47093/1 ja 2 osalta. Edellä mainituilta tonteilta peritään vanhan sopimuksen päättymiseen saakka vanhan sopimuksen mukaista maanvuokraa.

Alkuperäisen vuokrasopimuksen päättyminen

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 päättävien 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 muun muassa toimialan hallinnassa olevien kiinteistöjen vuokraamisesta enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika. Tontin, jonka vuokra-aikaa jatketaan, rakennusoikeus ylittää 3 000 k-m². Kaupunkiympäristölautakunta ei ole kyseisen kaltaisissa tapauksissa siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijoille.

Tässä päätöksessä päätetään sekä vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan jatkamisesta että vuokrasopimuksen vähäisestä muuttamisesta. Kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31576
minja.mehtala(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokraehdot

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1



09.04.2024

Asia/16

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano
Esitysteksti