



13.08.2024

Asia/6

## 6

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle valtion tukemaan asuntotuotantoon vuokrattujen tonttien maanvuokrasopimusten muuttamisen periaatteiksi peruskorjaustilanteessa

HEL 2024-008113 T 10 00 00

#### Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että

1. Asuntotonttien maanvuokrauksesta päättävä toimivaltainen viranhaltija oikeutetaan jatkamaan asuntotonttien maanvuokrasopimuksia enintään 40 vuodella, mikäli se on valtion tukeman kohteen peruskorjausta varten otettavan valtion korkotukilainan kannalta tarpeen
2. Kohteen rakennusoikeuden määrällä ei ole toimivaltaa rajoittavaa vaikutusta
3. Maanvuokra säilyy nykyisellä tasolla alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen saakka, minkä jälkeen kaupungilla on oikeus tarkistaa maanvuokraa ko. ajankohdan käypään arvoon, ellei sille ole Ara-kohteiden tonttihinnoitteluun liittyviä tai muita esteitä
4. Muuten noudatetaan olemassa olevan sopimuksen ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

#### Tiivistelmä

Jotta vuokra- ja asumisoikeustalojen perusparannushankkeiden rahoittaminen olisi jatkossakin mahdollista Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (Ara) myöntämällä korkotukilainalla, esitetään, että toimivaltainen viranhaltija olisi oikeutettu jatkamaan jo vuokrattujen ja rakennettujen tonttien vuokra-aikaa 40 vuodella silloin, kun se on tarpeen valtion tukeman kohteen peruskorjausta varten otettavan valtion korkotukilainan kannalta.

Kohteen rakennusoikeudella ei olisi jatkossa toimivaltaa rajoittavaa vaikutusta, sillä kyse on pääasiassa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratuista vanhoista tonteista, joiden rakennusoikeudet ovat lähtökohtaisesti yli 3 000 k-m<sup>2</sup>. Muiden kuin Ara-sääntelyn piirissä olevien kohteiden vuokra-ajan jatkaminen tapahtuisi kuten ennenkin, ja uusi



menettelytapa rajattaisiin koskemaan ainoastaan Ara-rahoitteisia peruskorjaushankkeita.

Edelleen esitetään, että jatkettaessa tontin vuokra-aikaa vuokrasopimukseen tehtävin muutoksin kesken vuokratuokauden, tontin maanvuokraa ei tarkisteta vuokra-ajan jatkamisen yhteydessä, vaan vasta silloin, kun alkuperäinen vuokra-aika päättyisi.

Esitettävä menettely on tarpeen toiminnan sujuvoittamiseksi ja yksinkertaistamiseksi. Jatkossa kaupunkiympäristölautakunta ei enää käsitelisi yksittäisten Ara-tonttien vuokra-aikojen jatkamista peruskorjaustilanteiden sitä edellyttäessä, vaan maanvuokrasopimusten jatkaminen tapahtuisi viranhaltijapäätöksin. Nykykäytännön mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaisesti muun muassa toimialan hallinnassa olevien kiinteistöjen vuokraamisesta enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika silloin, kun tontin, jonka vuokra-aikaa jatketaan, rakennusoikeus ylittää 3 000 k-m<sup>2</sup>. Asuntotontit-tiimin päällikölle sekä tontit-yksikön päällikölle on delegoitu toimivalta jatkaa vain alle 3 000 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuden alittavien tonttien maanvuokrasopimuksia.

## Esittelijän perustelut

Vuokra- ja asumisoikeustalojen perusrannushankkeet on mahdollista rahoittaa Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (Ara) myöntämällä korkotukilainalla. Ara on aikaisemmin edellyttänyt kaupungin vuokratonteilla olevilta kohteilta, että niiden maanvuokrasopimukset ovat voimassa vähintään 30 vuotta lainan myöntämisestä. Ara on kuitenkin muuttanut käytäntöään siten, että rahoituksen saamiseksi maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan tulisi olla voimassa vielä 5 vuotta lainan takaisinmaksun jälkeen. Tämän vuoksi nykyinen menettelytapa, jossa vuokra-aikaa jatketaan 30 vuodella, ei enää ole riittävä.

Tästä syystä esitetään, että toimivaltaisella viranhaltijalla olisi oikeus jatkaa jo vuokrattujen rakennettujen asuntotonttien vuokra-aikaa 40 vuodella tontin rakennusoikeuden määrästä riippumatta silloin, kun se on tarpeen valtiontukeman kohteen peruskorjausta varten otettavan valtion korkotukilainan kannalta. Jatko-oikeus rajataan vain Ara-sääntelyn piirissä oleviin kohteisiin.

Nykyisten toimivaltasäännösten mukaan 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. Vain sellaisten kiinteistöjen, joiden



rakennusoikeus on alle 3 000 k-m<sup>2</sup>, vuokraaminen enintään 30 vuodeksi on delegoitu viranhaltijatasolle. Koska Ara-rahoitteiset peruskorjaushankkeet ovat usein suuria kohteita, joiden rakennusoikeus ylittää pääsääntöisesti 3 000 k-m<sup>2</sup>, on kaupunkiympäristölautakunta pääasiassa toimivaltainen jatkamaan näiden hankkeiden vuokra-aikaa. Menettely on kuitenkin käytännössä koettu haasteelliseksi prosessin sujuvuuden kannalta, sillä se on epätarkoituksenmukainen sekä hidas. Siirtämällä toimivaltaa viranhaltijatasolle toimintaa sujuvoitetaan ja yksinkertaistetaan.

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.

Näin ollen esitetään, että maanvuokra säilyy nykyisellä tasolla alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen saakka, minkä jälkeen kaupungilla on oikeus tarkistaa maanvuokra ko. ajankohdan käypään arvoon, ellei sille ole Ara-kohteiden tonttihinnoitteluun liittyviä tai muita esteitä. Vuokranantajalla on oikeus alkuperäisen sopimuskauden päätyttyä määritellä tai tarvittaessa määrätä myös esimerkiksi 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 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Anni Hautala, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23775  
anni.hautala(a)hel.fi

## Muutoksenhaku



13.08.2024

Asia/6

---

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit