



## § 347

### Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun asuntotontin (kerrostalo) vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen (Kulosaari, tontti 43054/1)

HEL 2021-005310 T 10 01 01 02

Tupavuori 4

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) Helsingin Kulosaaresta vuokratun tontin 42054/1 (kiinteistötunnus 91-42-54-1, pinta-ala 2 867 m<sup>2</sup>, os. Tupavuori 4) maanvuokrasopimuksen (sopimusno 24135) vuokra-aikaa 1.6.2021 alkaen 31.12.2050 saakka liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.

Lopuksi todetaan, että 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.

(A1142-9)

## Käsittely

Esteelliset: Kari Pudas, Mari Randell (hallintolain 28.1 §:n 5 kohta)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267  
jessina.haapamaki(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Vuokrausehdot tontti 42054/1
- 2 Ote asemakaavasta

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet



**Ote**

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen  
vuokraus

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-  
tölautakunta  
Liite 1  
Esitysteksti  
Liite 1

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Päätöskohdan mukaisella vuokra-alueella sijaitseva rakennus on tarkoitus peruskorjata. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) hyväksymällä investointiavustuksella ja korkotukilainalla, jonka takaisinmaksuaika on noin 30 vuotta. Maanvuokrasopimusta tulisi tämän vuoksi jatkaa 1.6.2021 alkaen 31.12.2050 saakka, jolloin vuokrasopimus olisi voimassa koko laina-ajan.

**Esittelijän perustelut**

Vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen

Kulosaassa sijaitseva tontti 42054/1 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2045 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin vuokralainen on pyytänyt 28.4.2021 toimitetulla hakemuksellaan, että tontin maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin siten, että vuokraus on voimassa 30 vuotta (31.12.2050 saakka).

Vuokrasopimuksen tulisi olla voimassa vastaavan ajan kuin korkotukilaina, koska tontin vuokraoikeus rakennuksineen toimii korkotukilainan vakuutena (ns. laitoskiinnitys). Lisäksi järjestelyllä pyritään turvaamaan valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täytetäkaus. Vuokrasopimusta ei saa irtisanoa korkotukilainan voimassaoloaikana.

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään tontin 42051/1 vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkamista 31.12.2050 saakka. Lisäksi sopimukseen esitetään otettavaksi muun muassa eräitä vuokran tarkistamiseen, vuokrasopimuksen irtisanomiskieltoon ja maaperän puhtaana pitämiseen liittyviä lisäehtoja.

**Vuokrasopimus**

Kiinteistölautakunta päätti 9.11.1999 (834 §) vuokrata Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystalolle Helsingin kaupungin Kulosaaren



tontin 42054/1 (kiinteistötunnus 91-42-54-1, pinta-ala 2 867 m<sup>2</sup>, osoite Tupavuori 4) 8.2.2000 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella nro 19100 asuntotarkoituksiin vanhusten asuntoja varten ajalle 1.1.2000 - 31.12.2025. Tontista ei maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan perity vuokraa.

Tontti 42054/1 oli siten aikaisemmin vuokrattuna sosiaali- ja terveystalolle. Sosiaali- ja terveystalo oli vuokrannut rakennuksen pihapiireineen huoneenvuokrasopimuksin Helsingin kaupungin 400-vuotiskotisäätiölle. Osana Helsingin kaupungin 400-vuotiskotisäätiön lakkauttamisen kokonaisjärjestelyä 400-vuotiskotisäätiön ja sosiaali- ja terveystalon väliset voimassaolevat rakennuksia ja niiden pihapiirejä koskevat huoneenvuokrasopimukset päätettiin. Myös kiinteistölautakunnan ja sosiaali- ja terveystalon välillä voimassa olleet maanvuokrasopimukset (useita sopimuksia eri puolella Helsinkiä) päätettiin. Helsingin kaupunki luovutti 400-vuotiskotisäätiön käytössä olleet rakennukset niihin liittyvine peruskorjauksineen ja lainoineen apporttiomaisuutena Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle. Apporttisiirtojen seurauksena asiassa laadittiin uudet maanvuokrasopimukset kaupungin ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n välille.

Kiinteistölautakunta päätti 25.2.2016 (81 §) vuokrata Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle Kulosaaren tontin 42054/1 (kiinteistötunnus 91-42-54-1, pinta-ala 2 867 m<sup>2</sup>, os. Tupavuori 4) ikääntyneiden henkilöiden asuntoja varten ajaksi 1.1.2016 - 31.12.2045. Samalla kiinteistölautakunta päätti merkitä tonttia 42054/1 koskevan 8.2.2000 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen nro 19100 (K0142-3) päättymään 31.12.2015. Maanvuokrasopimuksen mukaan vuokraa ei peritä ajalta, jolloin tonttia käytetään ikääntyneiden henkilöiden (60 vuotta täyttäneet) asumistarkoituksiin. Oikeus käyttötarkoitukseen sidottuun alennukseen poistuu kuitenkin viimeistään 1.1.2026 alkaen.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Sisäasiainministeriön 14.4.1960 vahvistaman asemakaavan 4676 mukaan tontti 42054/1 kuuluu enintään 4-kerroksisten asuntokerrostalojen korttelialueeseen (AK). Asemakaavamääräysten mukaan rakentamiseen saa käyttää 83.3 % asemakaavan mukaisesta rakennusalueesta. Tontin alueella maan alla sijaitsee yhteisväestönsuoja.

Tontti 42054/1 on merkitty kiinteistörekisteriin 20.10.1959. Tontin pinta-ala on 2 867 m<sup>2</sup> ja osoite Tupavuori 4.

#### Asuinrakennuksien peruserantaminen ja rahoitus

Tontilla 42054/1 sijaitseva rakennus on tarkoitus peruskorjata. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja



kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä korkotukilainalla. ARA on myöntänyt kohteelle ehdollisen korkotukilainavarauksen.

#### Vuokrasopimuksen vuokra-aika ja irtisanomiskielto

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 Valtion asuntorahasto (nykyisin ARA) voi erityisestä syystä hyväksyä lyhyemmänkin vuokra-ajan.

ARA on aiemmin hyväksynyt maanvuokrasopimuksia, joissa vuokra-aika on noin 30 vuotta. Maanvuokrasopimuksia tulisi tämän vuoksi jatkaa 31.12.2050 saakka, jolloin vuokrasopimus olisi voimassa koko laina-ajan.

#### Vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen

Peruskorjauksen rahoituksen järjestämiseksi esitetään, että tässä esityksessä mainittujen tonttien vuokrasopimusten vuokra-aikoja jatkettaisiin 31.12.2050 saakka. Tämä mahdollistaisi vuokrasopimuksen käytön Ara:n rakennusten peruskorjaukseen hyväksymän korkotukilainan vuokutena (ns. laitoskiinnitys). Lisäksi järjestelyllä turvattaisiin valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täytetäkaus.

Lisäksi esitetään, että tontin 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 tonteilla sijaitsevien rakennusten peruskorjaukseen ilman, että lainaehdot aiheuttaisivat tontin maanvuokran tarkistamisen ennen alkuperäisen maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymistä.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 8.12.2020 (726 §) noudattaa vastaavanlaista menettelyä vuokrasopimuksen jatkamisen ja vuokrantarkistamisen osalta Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattujen tonttien 26978/1 (Koskela, Kunnalliskodintie 6), 49080/12 (ja määräala tontista 49080/3) (Laajasalo, Gunillantie 6), 28290/2 (Oulunkylä, Koivikkotie 5) sekä 38165/16 ja 38304/1 (Malmi, Tullivuorentie 4 ja Salpausseläntie 12-16) osalta. Edelleen kaupunkiympäristölautakunta päätti nou-



dattaa vastaavanlaista menettelyä vuokrasopimuksen jatkamisen ja vuokrantarkistamisen osalta Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattujen tonttien 45218/1 ja 45219/1 (Vartiokylä, Rusthollarintie 8 ja 10) osalta. Edellä mainituilta tonteilta peritään vanhan sopimuksen päättämiseen saakka vanhan sopimuksen mukaista maanvuokraa.

#### Muut ehdot

Muutoin ehdotetaan noudatettavaksi sopimusten nykyisiä ehtoja sekä muun muassa eräitä vuokran tarkistamiseen, vuokrasopimuksen irtisanomiskieltoon, maaperän puhtaana pitämiseen ja maanalaisiin hankkeisiin liittyviä lisäehtoja.

#### 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. Tonttien, joiden vuokraaika jatketaan, rakennusoikeudet ovat yli 3 000 k-m<sup>2</sup>. Kaupunkiympäristölautakunta ei ole kyseisen kaltaisissa tapauksissa siirtänyt toimivaltansa viranhaltijoille.

Näin ollen kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267  
jessina.haapamaki(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Vuokrausehdot tontti 42054/1
- 2 Ote asemakaavasta

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



15.06.2021

Asia/18

---

Kymp/Make/Pitkäaikainen  
vuokraus

Liite 1  
Esitysteksti  
Liite 1