



20.09.2021

Asia/35

§ 670

Kiinteistö Oy Auroranlinnan vuokrausehtojen muuttaminen

HEL 2021-010004 T 00 01 05

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Esteelliset: Jenni Rope

Esteellisyyden syy: osallisuusjääviys (hallintolaki 28.1 § 5 kohta)

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Maarit Vierson ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää muuttaa kaupunginvaltuuston 24.10.2001, § 302 hyväksymää Kiinteistö Oy Auroranlinnan perustamispäätöksessä määriteltyä huoneistojen vuokrauksen määräaikaaisuutta koskevaa periaatetta siten, että huoneistojen vuokrauksen määräaikaaisuudesta luovutaan. Lisäksi kaupunginhallitus toteaa, että Kiinteistö Oy Auroranlinna voi jatkossa itse määritellä huoneiston vuokrauksessa sovellettavat ehdot.

Esittelijän perustelut

Kiinteistö Oy Auroranlinna

Helsingin kaupunki omistaa Kiinteistö Oy Auroranlinnan (yhtiö) koko osakekannan. Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön toimialana on osana Helsingin kaupunkikonsernia omistaa ja hankkia omistukseensa tai vuokraoikeudella hallita tontteja, omistaa ja hallita tonteilla olevia tai niille rakennettavia asuinrakennuksia sekä omistaa ja hankkia omistukseensa asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita ja käydä niil-



lä kauppaa. Yhtiö antaa hallitsemansa huoneistot vuokralle. Yhtiön toimialana on lisäksi Helsingin kaupungin tai sen tytäryhtiöiden omistamien asuntojen välittäminen vuokralle ja näihin asuntoihin liittyvät hallinnointipalvelut sekä asuntojen hallinnointipalveluiden tuottaminen Helsingin kaupunkikonserniin kuuluville yhtiöille.

Kaupunginvaltuusto on 24.10.2001, 302 § päättänyt vuokra-asuntojen tarjontaan perustuvan yhtiön Kiinteistö-oy Auroranlinnan perustamisesta. Samalla kaupunginvaltuusto päätti, että perustettavan yhtiön toiminnassa noudatetaan seuraavia periaatteita:

- Kaikki asunnot vuokrataan markkinavuokralla.
- Fuusion jälkeen hankitut uudet asunnot vuokrataan määräaikaisilla vuokrasopimuksilla.
- Asunnot, joita ei tarvita kaupungin työsuhdeasunnoiksi, vuokrataan yleisille vuokramarkkinoille tai kaupunginhallituksen erikseen päättämän tarkoituksen mukaisesti.

Päätöksen perusteluissa on yhtiön asuntojen käyttötarkoituksesta sekä asunnonjaosta kirjattu seuraavasti:

- Joustavuuden vuoksi yhtiön asunnot vuokrattaisiin aina määräajaksi, esim. 3–5 vuodeksi. Jotta omaisuus voidaan realisoida on määräaikaisuus välttämätöntä niissä tapauksissa, joissa asunnon rahoitus perustuu pääomalainaan. Nykyisten työsuhdeasunto käytössä olevien huoneistojen kohdalla noudatetaan kuitenkin nykyistä käytäntöä. Uudet työsuhdekäyttöön osoitettavat asunnot vuokrataan ao. hallintokunnalle määräaikaisena. Työsuhdeasukkaan vuokrasuhteen ehdot päätetään Khssa.
- Asuntojen osoittaminen eri käyttötarkoituksiin samoin kuin asunnonjaon periaatteet päätetään Khssa.
- Asunnot, joita ei tarvita työsuhdeasunnoiksi, vuokrataan joko suoraan vuokralaisille yleisten vuokramarkkinoiden menettelyin tai tiettyyn Khn erikseen päättämään erikoistarkoitukseen, jollainen voi olla esimerkiksi kaupungin elinkeinopolitiikan tukeminen. Vuokrasuhteet ovat määräaikaisia ja vuokrat markkinavuokria. Yleiseen käyttöön tarkoitettujen asuntojen vuokralaisvalinnan suorittaa yhtiö. Kaupunginhallituksen päättämässä erikoistarkoituksissa noudatetaan päätöksessä mainittua menettelyä.

Vuokrasuhteen määräaikaisuudesta luopuminen

Yhtiön kaupunginhallituksen konsernijaostolle raportoitavaksi asetettu tavoite on, että yhtiön vuokra-asuntojen taloudellinen käyttöaste on vähintään 97 %, huomioituna peruskorjauksessa olevien kiinteistöjen tyhjiillään olo. Yhtiön käyttöaste on kevään 2021 aikana laskenut aiempien



vuosien noin 97 %:n tasosta. Heinäkuun 2021 käyttöaste oli noin 95 %, mitä on pidettävä huolestuttavana tasona.

Käyttöasteen heikkeneminen on havaittu Kiinteistötieto Oy:n raportin (KTI asuntovuokravertailu 2021) mukaan yleisestikin pääkaupunkiseudun markkinoilla, mutta yhtiön asuntojen osalta suurimmaksi haluttavuutta heikentäväksi tekijäksi asuntojen vuokrauksessa on arvioitu vuokrasopimusten määräaikaisuus. Määräaikaisuus vähentää merkittävästi kiinnostusta yhtiön asuntoihin jo niiden ilmoitusvaiheessa. Lisäksi vuokrasuhteen määräaikaisuus mietityttää vuokralaisehdokkaita usein vielä vuokraustilanteessa, vaikka asunto muilta osin olisi todettu vastaavan vuokralaisehdokkaan tarpeita. Tietoisuus määräajan päätymisestä lisää vuokralaisen halua hakeutua toiselle vuokranantajalle, vaikka asunto edelleen vastaisi asumistarpeita, koska vuokralaiselle on mahdollista ilmoittaa mahdollisuudesta jatkosopimukseen vasta muutama kuukausi ennen määräajan päättymistä.

Lisäksi voidaan todeta, että yhtiöllä ei enää ole perustamispäätöksessä mainittua pääomalainaa, jonka vuoksi määräaikaisuus on katsottu välttämättömäksi. Myöskään perustamispäätöksessä mainittu yhtiön omaisuuden realisointiin liittyvä joustavuus ei ole yhtiön nykytoiminnan kannalta perusteltu. Yhtiön yleisille vuokramarkkinoille vuokrattujen huoneistojen vuosittainen vaihtuvuus on noin 22 %, joka on käytännössä selvästi ylittänyt kaupungin vuokra-asuntotarpeen.

Vuokrasopimusten määräaikaisuus, jonka on yhtiön perustamisen aikaan uskottu tuovan joustavuutta yhtiön toimintaan ja edesauttavan tyydyttämään Helsingin kaupungin työsuhteasuntojen tarpeen, vaikeuttaa nykyisin yhtiön toimintaa sekä sellaisten asumispalveluiden tuottamista helsinkiläisille, jollaisia helsinkiläiset haluavat ja tarvitsevat. Tämän johdosta on perusteltua luopua vuokrasopimusten määräaikaisuuden vaatimuksesta.

Jatkossa on tarkoituksenmukaista, että yhtiö voi itse määritellä vuokrauksen käytännön ehdot. Kaupungin mahdolliset linjaukset ja suositukset vuokrauksen ehdoista voidaan tarpeen mukaan päättää yhteisökohtaisessa omistajastrategiassa.

Toimivalta

Hallintosäännön mukaan 8 luvun 1 §:n 3 momentin mukaan kaupunginhallituksen tehtävänä on päättää asioista, joita ei ole säädetty tai määrätty muulle kaupungin toimielimelle, viranhaltijalle tai luottamus henkilölle.

Esittelijä

kansliapäällikkö



20.09.2021

Asia/35

Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Kiinteistö Oy Auroranlinna

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Konserniohjaus