

## LUONNOS Muistio/TIA

### Päätös

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätös koskee noin 600 nykyistä Hitas-yhtiötä sekä mainitun päätöksen jälkeen perustettavia uusia Hitas-yhtiöitä.

Päätöksen tarkoitus on mahdollistaa sekä nykyisille että uusille Hitas-yhtiöille sääntelystä vapautuminen 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta päätöksestä ilmenevin perustein. Mainittuun ajankohtaan liittyy nykyisessä sääntelyjärjestelmässä myös hakemuksesta tapahtuva sääntelyn päättäminen.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Hitas-järjestelmän piirissä oleviin maanvuokrasopimuksiin tämän päätöksen edellyttämät muutokset.

### Täytäntöönpanopäätös

Kaupunginhallitus päätti 8.6.2009 (730 §) kehottaa kaupunginvaltuuston 3.6.2009 Hitas-järjestelmän kehittämistä koskevan päätöksen täytäntöön panemiseksi muun muassa kiinteistölautakuntaa valmistelemaan ja päättämään menettelystä päätöksen soveltamiseksi Hitas-tuotantoa varten tehtäviä maanvuokrasopimuksia laadittaessa ja muutettaessa.

Päätöksen mukainen menettely tuli ottaa käyttöön alkaen 1.1.2010.

### Tontinluovutuksen soveltamisohjeet ja Hitas-sääntelyn päättymisen

Kiinteistölautakunta päätti 24.11.2009 (668 §) merkitä tiedoksi kaupunginvaltuuston Hitas-järjestelmän kehittämistä koskevan päätöksen 3.6.2009 (136 §) ja kaupunginhallituksen asiaa koskevan täytäntöönpanopäätöksen 8.6.2009 (730 §). Lisäksi lautakunta päätti antaa mainittujen päätösten perusteella tontinluovutuksen soveltamisohjeet liitteineen.

Soveltamisohjeissa keskihinnalla tarkoitetaan Hitas-yhtiön asunto-osakkeiden keskimääräistä laskennallista enimmäishintaa (euroa/as-m<sup>2</sup>). Rajahinnalla tarkoitetaan kaikkien Hitas-yhtiöiden asunto-osakkeiden keskimääräisten enimmäishintojen keskiarvoa (euroa/as-m<sup>2</sup>). Markkinahinnalla tarkoitetaan tilastokeskuksen asuntojen hintatilastossa käyttämää Hitas-yhtiön postinumeroalueen kaikkien asuntojen keskimääräistä tilastollista neliöhintaa (euroa/as-m<sup>2</sup>) täydennettynä Hitas-asuntojen hintatiedoilla.

Soveltamisohjeiden mukaan kaupunginvaltuuston päätöksen 1 kohdassa tarkoitettujen nykyisten hintasääntelyn vaikutuksen piirissä olevien Hitas-yhtiöiden on haettava kirjallisesti 30 vuoden määräajan jälkeen Hitas-sääntelystä vapautumista kiinteistölautakunnalle osoitetulla hakemuksella, johon tulee liittää kopio yhtiökokouksen yksimielisestä päätöksestä. Sääntelyn vaikutuksen piirissä on yhtiö,

jonka keskihinta, tai sen hyväksi luettava rajahinta, alittaa postinumeroalueen markkinahinnan.

Soveltamisohjeiden mukaan hakeutuminen on vapaaehtoista. Hakeutuminen on edellyttänyt kaikkien osakkaiden yksimielisen päätöksen.

Käytännössä vapautuminen on edellyttänyt myös niiden osakkaiden suostumuksen, jotka eivät ole olleet henkilökohtaisesti tai edustettuna yhtiökokouksessa.

Hakemus toimitetaan kiinteistöviraston tonttiosastolle.

## **Vuokran korottaminen sääntelystä vapautumisen yhteydessä**

Soveltamisohjeiden mukaan kiinteistölautakunta päättää hintasääntelyn vaikutuksen piirissä olevien Hitas-yhtiöiden tontin maanvuokran korotuksen suuruudesta (0 – 30 %) sääntelystä vapautumisen yhteydessä sen mukaan, kuinka suuri markkinahinnan ja keskihinnan erotus on rajoituksista vapautumisen hetkellä. Mikäli rajahinnan soveltaminen keskihinnan sijasta johtaa yhtiön kannalta edullisempaan lopputulokseen, maanvuokran korotus määritellään markkinahinnan ja rajahinnan erotuksen perusteella.

Vuokran korotuksen suuruus vaihtelee kussakin tapauksessa syntyvän hintaedun mukaan. Mitä vähäisempi hintaetu on, sitä pienempi on vastaavasti korotusprosentti ja päinvastoin.

## **Soveltamisohjeiden tarkistaminen**

Kiinteistölautakunta päätti 16.5.2013 (257 §) tarkistaa kaupunginvaltuuston Hitas-järjestelmän kehittämispäätöstä 3.6.2009 (136 §) koskevaa tontinluovutuksen soveltamisohjetta (klk 24.11.2009, 668 §) seuraavasti:

1

Sääntelystä vapaaksi hakeutuminen (kohta 5.1)

Päätöksen 1 kohdassa tarkoitettujen nykyisten Hitas-yhtiöiden on haettava kirjallisesti 30 vuoden määräajan jälkeen Hitas-sääntelystä vapautumista kiinteistölautakunnalle osoitetulla hakemuksella.

Hakemukseen tulee liittää kopio yhtiökokouksen asiaa koskevasta päätöksestä ja selvitys siitä, ettei mainittua päätöstä ole määräajassa moitittu. Yhtiökokouksen tulee tehdä päätös kulloinkin voimassaolevan lain ja yhtiöjärjestyksen mukaisia päätöksentekovaatimuksia noudattaen. Selvyyden vuoksi todetaan, että yhtiökokouksen päätöksen ei edellytetä syntyneen yhtiöjärjestyksen Hitas-pykälän muuttamiseen tarvittavalla kaikkien osakkaiden yksimielisellä päätöksellä.

Hakeutuminen on vapaaehtoista. Hakeutumisessa on kysymys Hitas-sääntelyn päättymisestä. Yhtiöllä on oikeus hakea vapautumispäätöksen jälkeen Hitas-pykälän poistamista yhtiöjärjestyksestä.

Hakemus toimitetaan kiinteistöviraston tonttiosastolle.

2

Muuten noudatetaan entisiä ehtoja.

Samalla lautakunta toteaa, että vuokralaisen tulee Hitas-sääntelyn päättymisen jälkeen kiinnittää erityistä huomiota asumisen laadun ja asumisviihtyvyyden säilymiseen yhtiössä.

Mainittuun päätökseen on liitetty ilmoitus muutoksenhakukiellosta, koska päätöksen on katsottu olevan asian valmistelua. Kaupunginhallitus ei ole käyttänyt lautakunnan päätöksen osalta otto-oikeuttaan.

### **Lautakunnan delegointipäätös ja soveltamisohjeiden ajanmukaisuuden arviointi**

Kiinteistölautakunta päätti 8.1.2015 (7 §) oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön merkitsemään vuokralaisen hakemuksesta päättämään Hitas-sääntelyn kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) sekä kiinteistölautakunnan 24.11.2009 (668 §) ja 16.5.2013 (257 §) hyväksymien soveltamisohjeiden mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti kehottaa tuomaan lautakunnan päätettäväksi Hitas-järjestelmän kehittämispäätöstä koskevan tontinluovutuksen soveltamisohjeen ajanmukaisuuden arvioinnin tarvittaessa, kuitenkin vähintään kerran neljässä vuodessa.

### **Asunto Oy Väinö Auerin katu 7:n hakemus**

Asunto Oy Väinö Auerin katu 7:n varsinainen yhtiökokous päätti enemmistöpäätöksellä 14.4.2021, että po. yhtiö hakee Hitas-hintasääntelystä vapautumista. Edelleen Asunto Oy Väinö Auerinkatu 7:n hallitus päätti 26.10.2021 kokouksessaan valtuuttaa isännöitsijän (ASA-Isännöinti Oy) hakemaan yhtiön puolesta Hitas-hintasääntelystä vapautumista.

Helsingin käräjäoikeuden 11.8.2021 antaman todistuksen mukaan edellä mainittua varsinaisen yhtiökokouksen päätöstä vastaan ei ole nostettu moitekannetta säädettyssä määräajassa.

Yhtiö hakee 27.10.2021 päivätyllä hakemuksella yhtiön vapauttamista Hitas-sääntelystä. Yhtiö pyytää lisäksi maanvuokran kohtuullistamista, koska yhtiön Hitas-vapautumisen myötä saatava hintaetu on vähäinen. Yhtiö perustelee kohtuullistamista kaupungin vuonna 2004 taannehtivasti käyttöönotettaman Hitas-markkinahintaindeksin aiheuttamalla ns. hintakuopalla ja sillä, että Hitas-vapautumisessa käytetään markkinahinnan osalta vertailussa postinumeroalueen (00560) keskihintoja, mikä yhtiön mukaan johtaa virheelliseen lopputulokseen. Yhtiö huomauttaa, että samaan postinumeroalueeseen kuuluvat muun muassa Arabianranta, jonka uusi rakennuskanta ja sijainti meren rannassa nostavat postinumeroalueen keskihintoja selvästi.

Kohtuullistamisen ohella yhtiö pyytää huomioimaan myös sen, että yhtiön rakennuksista Hitas-sääntelyn piirissä on ollut vain asuinhuoneistojen osuus, noin 80

% Yhtiö huomauttaa, että yhtiön rakennusneliöt pitävät sisällään muun muassa myös erillisen 50 ajoneuvon pysäköintitalon (516 m<sup>2</sup>) ja yli 350 m<sup>2</sup> työtiloja. Lisäksi yhtiöllä on myös muita tiloja (väestönsuojat, irtaimistovarastot, kaksi kerhohuonetta, pesula, kuivaushuone, sauna ja kaksi talovarastoa), jotka eivät ole olleet hitas-sääntelyn piirissä. Tämän vuoksi sovellettavaa maanvuokran korotusta ei tulisi kohdistaa täysimääräisesti koko kiinteistön maanvuokraan, vaan vain asuinhuoneistojen suhteelliseen osuuteen eli 80 %:n maanvuokrasta.

Hakemus on nähtävänä päättäjällä ja se on liitetty Ahjossa asialle.

### **Vuokran korotuksen kohtuullistaminen vapautumisen yhteydessä**

Asuntopalvelujen ilmoituksen 2.11.2021 mukaan yhtiön keskihinta on 3 890 euroa/as-m<sup>2</sup>, ja sen hyväksi luettava rajahinta 4 805 euroa/as-m<sup>2</sup> sekä postinumeroalueen 56 – Toukola - Vanhakaupunki markkinahinta 6 040 euroa /as-m<sup>2</sup>. Yhtiön hintaetu on siten 1 235 euroa/as-m<sup>2</sup>.

Lautakunnan hyväksymien soveltamisohjeiden mukaan Hitas-yhtiöitä pyritään kohtelevaan sääntelyn päättyessä mahdollisimman yhdenvertaisesti ja korjaamaan selvät epäoikeudenmukaisuudet. Lisäksi ns. hintakuopassa olevien yhtiöiden osalta tutkitaan rajahinnan tuoman helpotuksen lisäksi mahdollisuudet lisähelpotuksiin, mikäli niille on olemassa painavat perusteet.

Hakija on esittänyt, että Asunto Oy Väinö Auerin katu 7 vapautettaisiin Hitas-sääntelystä. Yhtiö pyytää lisäksi maanvuokran kohtuullistamista, koska yhtiön Hitas-vapautumisen myötä saatava hintaetu on vähäinen. Yhtiö perustelee kohtuullistamista kaupungin vuonna 2004 taannehtivasti käyttöönottaman Hitas-markkinahintaindeksin aiheuttamalla ns. hintakuopalla ja sillä, että Hitas-vapautumisessa käytetään markkinahinnan osalta vertailussa postinumeroalueen (00560) keskihintoja, mikä yhtiön mukaan johtaa virheelliseen lopputulokseen. Lisäksi yhtiö pyytää huomioimaan, että yhtiön rakennuksista Hitas-sääntelyn piirissä on ollut vain asuinhuoneistojen osuus, noin 80 %. Tämän vuoksi sovellettavaa maanvuokran korotusta ei tulisi kohdistaa täysimääräisesti koko kiinteistön maanvuokraan, vaan vain asuinhuoneistojen suhteelliseen osuuteen eli 80 %:n maanvuokrasta.

Hitas-sääntelystä vapautumisen johdosta tehtävän vuokrankorotuksen ja yhtiön siihen esittämän kohtuullistamispyynnön osalta todetaan seuraavaa:

Soveltamisohjeiden mukaan Hitas-yhtiöiden tontin maanvuokran korotuksen suuruus (0 – 30 %) määräytyy sääntelystä vapautumisen yhteydessä sen mukaan, kuinka suuri markkinahinnan ja keskihinnan erotus on rajoituksista vapautumisen hetkellä. Mikäli rajahinnan soveltaminen keskihinnan sijasta johtaa yhtiön kannalta edullisempaan lopputulokseen, maanvuokran korotus määritellään markkinahinnan ja rajahinnan erotuksen perusteella.

Yhtiön osalta on marraskuun 2021 vertailussa on käytetty voimassa olevaa rajaneliöhintaa, 4 805 €/m<sup>2</sup>, joka on korkeampi kuin markkinahintaindeksillä laskettu yhtiön keskineliöhinta (3 890 €/m<sup>2</sup>). Hintaeron korjaaminen rajahinnalla johtaa siihen, että yhtiö ei enää markkinahintaindeksin näkökulmasta ole hintakuopassa. Asunto Oy Väinö Auerin katu 7:n hintaetu on yllä mainitun mukaisesti 1 235 euroa/as-m<sup>2</sup>.

Soveltamishojien mukaan hintaedun ollessa 1 001 euroa/as-m<sup>2</sup> tai sitä suurempi, tontin maanvuokran korotus on 30 %.

Hitas-vapautumisten käsittelyssä lähtökohtana on postinumeroalueen, jolla vapautumista hakeva yhtiön sijaitsee, vertailuhinnat. Yhtiön sijoittumista esimerkiksi postinumeroalueen reunalle ei ole yleensä katsottu perusteeksi käyttää Hitas-vapautumisen yhteydessä viereisen, mahdollisesti edullisemman postinumeroalueen vertailuhintoja.

Asunto Oy Väinö Auerin katu 7 kuuluu postinumeroalueeseen 00560 (Toukola - Vanhakaupunki). Postinumeroalueelle sijoittuva Arabianrannan osa-alue on rakennettu pääosin noin 2000- ja 2010-lukujen alkupuolilla. Kyse ei siten ole sellaisesta uudesta asuinalueesta, jolle lyhyessä ajassa toteutettu uudistuotanto olisi hetkellisesti nostanut postinumeroalueen markkinahintaa niin, että se olisi riittävä peruste kohtuullistaa maanvuokran korotusta yhtiön vapautuessa Hitas-sääntelystä.

Maanvuokran korotuksen kohtuullistamista voidaan kuitenkin perustella sillä, että hakijayhtiö sijoittuu samalle postinumeroalueelle kuin merenrannalla sijaitseva Arabianrannan asuinalue. Meren rannalla sijaitseva laaja asuinalue osaltaan mahdollisesti nostaa postinumeroalueen keskihintoja. Hitas-sääntelystä vapautumista hakeva yhtiö ei sijaitse meren rannalla vaan Arabianrannan asuinalueen ja po. yhtiön hallitseman tontin välissä on kaksi isoa tietä, Hämeentie ja Kustaa Vaasan tie. Tällä perusteella vuokran korotusta esitetään kohtuullistettavaksi 5 % siten, että vuokraa korotettaisiin sopimusmuutoksesta lukien 25 %.

Yhtiö huomauttaa hakemuksessaan lisäksi, että Hitas-sääntelyn piirissä on ollut vain asuinhuoneistojen osuus, noin 80 %. Yhtiön mukaan yhtiön rakennusneliöt pitävät sisällään muun muassa myös erillisen 50 ajoneuvon pysäköintitalon (516 m<sup>2</sup>) ja yli 350 m<sup>2</sup> työtiloja. Lisäksi yhtiöllä on myös muita tiloja (väestönsuojat, irtaimistovarastot, kaksi kerhohuonetta, pesula, kuivaushuone, sauna ja kaksi talovarastoa). Tämän vuoksi sovellettavaa maanvuokran korotusta ei tulisi kohdistaa täysimääräisesti koko kiinteistön maanvuokraan, vaan vain asuinhuoneistojen suhteelliseen osuuteen eli 80 %:n maanvuokrasta.

Tähän todetaan, että lähtökohtana on, että koko maanvuokrasopimuksen mukaista maanvuokraa korotetaan. Maanvuokrasopimukseen on merkitty yksi vuokra ja yhtiön vapautuessa Hitas-sääntelystä vapautumisen yhteydessä tehtävä maanvuokran korotus kohdistuu koko vuokraan. Kiinteistölautakunnan tekemän vuokrauspäätöksen 13.6.1989 (1371 §) mukaan vuokraa peritään kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta (9 100 k-m<sup>2</sup>) sekä autopaikkojen rakennusoikeudesta (1 700 k-m<sup>2</sup>). Näiden osalta sopimukseen on merkitty yksi perusvuosivuokra ja tätä vuokraa kokonaisuudessaan korotetaan. Lisäksi todetaan, että po. vuokrauspäätöksessä ja tätä edeltävässä vuokrausperustepäätöksessä (kaupunginvaltuusto 30.11.1988, asia nro 28) todetaan erikseen, että ”työhuoneiden osalta ei Kumpulassa ole erikseen määrätty vuokraa, koska niiden ei voida katsoa olevan varsinaista liiketilaa”. Liiketilojen osalta yhtiöltä ei peritä lainkaan vuokraa tällä hetkellä.

Edellä kerrotulla perusteilla yhtiön maanvuokraa tullaan vapautumisen yhteydessä korottamaan 25 %.

## Vuokrasopimuksen muuttaminen vapautumisen yhteydessä

Asunto Oy Väinö Auerin katu 7 on täyttänyt 30 vuotta 31.12.2020.

Asuntopalvelujen ilmoituksen 2.11.2021 mukaan yhtiön keskihinta on 3 890 euroa/m<sup>2</sup>, ja sen hyväksi luettava rajahinta 4 805 euroa/m<sup>2</sup> sekä postinumeroalueen 56 – Toukola - Vanhakaupunki keskihinta 6 040 euroa /m<sup>2</sup>. Yhtiön hintaetu on siten 1 235 euroa/m<sup>2</sup>.

Soveltamisohjeiden mukaan hintaetun ollessa 1 001 euroa/as-m<sup>2</sup> tai sitä suurempi, tontin maanvuokran korotus on 30 %. Edellä kerrotulla perusteella nykyistä maanvuokraa tarkistetaan siten 25 % 1.1.2022 alkaen.

Hitas-vapautumisesta päätettäessä noudatetaan kaupungin voimassaolevia päätöksiä ja niitä koskevia soveltamisohjeita. Edellä todettu korotuksen voidaan katsoa olevan voimassaolevien päätösten ja niitä koskevien soveltamisohjeiden mukainen.

Tontin 24961/1 nykyistä vuosivuokraa tarkistetaan 1.1.2022 lukien 25 %. Tällöin tontin uusi vuosivuokra on 1.1.2021 alkaen 196 946,88 euroa/vuosi entisen 157 557,50 euroa/vuosi sijasta. Tällöin virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaksi uudeksi perusvuosivuokraksi saadaan 10 785,05 euroa/vuosi entisen 8 628,04 euroa/vuosi sijasta.

Hitas-sääntelyn päättymisen yhteydessä tontin maanvuokrasopimukseen merkitään po. kaupunginvaltuuston päätös ja ajankohta, jolloin Hitas-sääntely päättyy ja jolloin sääntelyä koskevat ehdot mitätöityvät. Päättymisajankohta määräytyy mainituissa tapauksissa nykyään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön (aikaisemmin tonttiosaston osastopäällikön) päätöksen perusteella. Muutoin vuokrasopimuksissa noudatetaan entisiä ehtoja.

Lisäksi tiimipäällikön päätökseen tulisi sisällyttää myös maininta siitä, ettei kaupunki enää vahvista yhtiön osakkeiden enimmäishintoja ja käytä yhtiöjärjestyksen mukaista lunastusoikeuttaan ja että Hitas-sääntelyä koskevat pykälät voidaan poistaa yhtiöjärjestyksestä.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu ilmoittaa edellä mainittujen kaupungin päätösten perusteella Hitas-sääntelystä vapautuneista yhtiöistä asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalveluille, jotta sääntelyn päättymistä koskeva tieto on sen käytettävissä.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 15.5.2018 (247 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 - 9 kohtien mukaista toimivaltaa päättää toimielinten päättämien sopimusten ehtojen vähäisistä muutoksista ja lisäyksistä mm. kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden asuntotonttitiimin päällikölle.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on siten toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisäksi tiimipäällikön nähtävänä ovat yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen pöytäkirjan ote, ääniluettelo, osakeluettelo, moittimattomuustodistus, kaupparekisterinote ja yhtiöjärjestys.