



03.10.2024

128 §**Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun asuntotontin (AK)
vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen (Koskela, tontti 26976/3)**

HEL 2024-011607 T 10 01 01 02

Juhana-herttuan tie 7

Päätös

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti

- jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) vuokratun Helsingin kaupungin 26. kaupunginosan (Koskela) korttelin 26976 tonttia 3 (kiinteistötunnus 91-26-976-3, pinta-ala noin 11 501 m², osoite Juhana-herttuan tie 7) koskevan maanvuokrasopimuksen (sopimusnro 9180) vuokra-aikaa 1.10.2024 alkaen 31.12.2059 saakka liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.
- 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.
- todeta, että kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista mahdollisista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös ei oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

(A1126-8)

Päätöksen perustelut**Hakemus**

Helsingin kaupungin asunnot Oy on hakenut vuokra-ajalleen jatkoa peruskorjauslainan nostamista varten. Vuokralainen pyytää 28.6.2024 toimitetulla hakemuksella, että tontin 26976/3 vuokra-aikaa jatkettaisiin 31.12.2059 saakka. Vuokralaisen ilmoittaman mukaan rakennusten peruskorjaushanke alkaisi elokuussa 2024.

Vuokra-alueella sijaitsevat asuinrakennukset on tarkoitus korjata. Korjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) hyväksymällä korkotukilainalla, jonka takaisinmaksuaika on noin 30-31 vuotta, mutta rahoituksen saamiseksi Ara



03.10.2024

edellyttää, että maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan tulisi olla voimassa vielä 5 vuotta lainan takaisinmaksun jälkeen. Maanvuokrasopimusta tulisi tämän vuoksi jatkaa 1.10.2024 alkaen 31.12.2059 saakka, jolloin maanvuokrasopimus olisi voimassa koko Aran edellyttämän ajan.

Nykyinen maanvuokrasopimus

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Heka) on vuokrattu asuntotontti (AK) 26976/3 (sopimusnumero 9180). Maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2035 saakka.

Kiinteistölautakunta on päätöksellään 4.5.1971 (§ 821) vuokrannut tontin 26976/3 Kiinteistö-oy Juhana Herttuan tie 7 ja 11 nimiselle yhtiölle ajalle 1.8.1971 - 31.12.2035 (sopimusnumero 9180). Vuokraoikeus rakennuksineen on 31.12.1992 siirtynyt Kumpulän Kiinteistöt Oy:lle.

Kumpulän Kiinteistöt Oy on sulautunut 31.12.2011 Helsingin kaupungin asunnot Oy -nimiseen yhtiöön, jonka Y-tunnus on 2379058-6.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaava nro 8407 on tullut voimaan 23.11.1984.

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontti 26976/3 on merkitty kiinteistörekisteriin 10.12.1970. Tontin pinta-ala on 11 501 m², asemakaavan mukainen rakennusoikeus 10 800 k-m² ja osoite Juhana-herttuan tie 7.

Asian valmistelun aikana on kysytty kaavoittajan näkemystä vuokra-ajan jatkoa koskien, eikä kaavoituksessa nähty maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkolle estettä.

Vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen

Korjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Aran hyväksymällä korkotukilainalla. Ara on myöntänyt kohteelle ehdollisen korkotukilainavaruuden. Korjauksen rahoituksen järjestämiseksi esitetään, että tontin 26976/3 vuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin 31.12.2059 saakka. Tämä mahdollistaisi vuokrasopimuksen käytön Ara:n rakennusten korjaukseen hyväksymän korkotukilainan vakuutena (ns. laitoskiinnitys). Lisäksi järjestelyllä turvattaisiin valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täytetäkaus.

Maanvuokrasopimuksen nro 9180 mukaisen vuokra-alueen vuokramaksuperusteet säilyvät ennallaan alkuperäisen vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan, eli 31.12.2035 saakka, minkä jälkeen vuokraa tarkistettaisiin 1.1.2036 alkaen käypää maanarvoa vastaavaksi noudat-



03.10.2024

taen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia päätöksiä ja periaatteita. Mainittu korotus tulee tehdä kuitenkin Aran vahvistamaan kohtuulliseen hintatasoon.

Edellä esitetty menettely mahdollistaa 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 sekä ehdot koskien vuokralaisen toimenpiteitä vuokra-ajan päättyessä. Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Maanvuokrasopimusta muutetaan 1.10.2024 alkaen.

Vuokrasopimuksen vuokra-aika ja irtisanomiskielto

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 18 §:n mukaan korkotukilaina 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.

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.

Alkuperäisen vuokrasopimuksen päättyminen

Vuokranantajalla on oikeus alkuperäisen sopimuskauden päättyttyä määritellä tai tarvittaessa määrätä vuokra-alueen uusi vuokra, 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 Aran vahvistamaan kohtuulliseen hintatasoon.



03.10.2024

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet. Kaupunginvaltuusto on päätöksellään 25.9.2024 (190 §) vahvistanut valtion tukemaan asuntotuotantoon vuokrattujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten muuttamisen periaatteet peruskorjaustilanteissa muun muassa siten, että vuokra-aikaa jatketaan enintään 40 vuotta, mikäli se on valtion tukeman kohteen peruskorjausta varten otettavan valtion korkotukilainan kannalta tarpeen.

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, jonka mukaan viranhaltija päättää antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on yli yhden vuoden irtisanomisaika, jos kaupunginvaltuusto on vahvistanut yleiset vuokrausperiaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään 4.4.2023 (194 §) siirtänyt kiinteistöjen yli 30 vuodeksi vuokralle antamista koskevaa toimivaltaansa mm. maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotontit-tiimin päällikölle.

Edelleen kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään 4.4.2023 (196 §) delegoinut hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 mom. 1-9 kohtien mukaista erityistä toimivaltaansa koskien toimielimien päättämien sopimusten ehtojen vähäisiä muutoksia ja lisäyksiä muun muassa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotontit-tiimin päällikölle. Sopimukseen tehtäviä lisäyksiä, jotka eivät koske vuokraajan jatkamista, voidaan kokonaisuutena arvioiden pitää vähäisinä.

Tässä päätöksessä päätetään sekä vuokra-ajan jatkamisesta valtion tukeman kohteen peruskorjauksen vuoksi että vuokrasopimuksen vähäisestä muuttamisesta muiden ehtojen osalta. Asuntotontit-tiimin päällikkö on siten toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokraehdot

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Asuntotontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

5 (8)

03.10.2024

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus**Otteen liitteet**Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-
tölautakunta

Liite 1

Liite 1

PostiosoitePL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi**Käyntiosoite**Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 128 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimustajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



03.10.2024

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fiPostiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Asuntotontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

8 (8)

03.10.2024

Miia Pasuri
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 03.10.2024.**Postiosoite**PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi**Käyntiosoite**Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6