

13.2.2018

Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Tontit-yksikkö / Asuntotontit

Tontinvuokralaisten asukastilaisuus / maanvuokrasopimusten uusiminen / Herttoniemi ja Vartiokylä

Paikka: Iiris-keskus, Braille-sali, Marjaniementie 74, Itäkeskus

Aika: 12.2.2018 klo 17–18.30

Läsnä toimialalta:

Sami Haapanen, tonttipäällikkö
Miia Pasuri, asuntotontit tiimipäällikkö
Katarina Nordberg, tilaisuuden sihteeri, kiinteistölakimies
Minja Mäkelä, kiinteistölakimies
Tarja Lahin, vuorovaikutussuunnittelija
Anu Hämäläinen, vuorovaikutussuunnittelija

Osallistujia: noin 30 - 34

Tilaisuuden kulku:

Anu Hämäläinen toivotti läsnäolijat tervetulleiksi kaupunkiympäristön toimialan puolesta. Tilaisuuden tavoitteena oli antaa mahdollisimman selkeä kuva siitä, mistä sopimusten uusimisesta on kyse. Anu Hämäläinen totesi, että vuokralaisille on lähetetty tähän mennessä kaksi eri kirjettä maanvuokrasopimusten uusimisesta.

Miia Pasuri piti esityksen: "2021 "Päättöväen asuntotontit 0 maanvuokrasopimusten uusiminen". Esityksessä maanvuokraajana, maanvuokrauksen periaatteet, tontin vuokrahintaan vaikuttavat asiat, arvio tulevasta maanvuokrista ja sopimusten uudistamisen aikataulu. Lisäksi tietoa annettiin kerrosalan käsitteestä sekä mahdollisesta tontin ostomahdollisuudesta.

Lopuksi Pasuri piti lyhyen esityksen maanvuokrasopimusten allekirjoittamisesta ja seikoista, joita vuokralaisten tulee siinä ottaa huomioon. Osallistujat esittivät kysymyksiä sekä esitysten välissä että sen päätteeksi.

Anu Hämäläinen kiitti osallistujia ja päätti tilaisuuden noin kello 18:30.

Tilaisuudessa esitetyt kysymykset, mielipiteet sekä vastaukset:

1. Peritäänkö kerrostalojen kellarikerroksista; varastotiloista ja autotalleista vuokraa?
-

13.2.2018

Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Tontit-yksikkö / Asuntotontit

-Vuokraa peritään yleisesti ottaen niin sanotuista pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, joita kellarikerrokset, varastotilat ja autotallit lähtökohtaisesti eivät ole. Siten niistä ei peritä vuokraa elleivät esim. rakennuksen ainoat pesutilat ole kellarissa, jolloin kellarista perittäisiin näiden osalta vuokraa.

2. Vaikuttaako tontin koko vuokraan? Mitkä ovat talokohtaiset ehdot?

-Tonttien vuokrat määritellään rakennusoikeuden määrän perusteella. Siten tonttien koko ei vaikuta tontin vuokraan, ellei kyse ole erityisen suuresta ja tehokkuudeltaan väljästä tontista.

Maanvuokrasopimusten ehdot koostuvat lautakunnan päättämistä yleisistä, lähtökohtaisesti kaikkia tontteja koskevista, vakioehdoista. Lisäksi sopimukseen sisällytetään tonttikohtaisia ehtoja, kuten esimerkiksi asemakaavaan perustuvia kulkurasite-ehtoja tai vanhoihin sopimukseen sisältyneet vielä relevantit ehdot.

3. Anu Hämäläinen kysyi osallistujien kysymysten välissä: mikä on Länsi-Herttoniemen aluetta ja mikä Roihuvuorta?

-Länsi-Herttoniemi rajautuu suurinpiirtein Itäväylän pohjoispuolelle ja Roihuvuori sijoittuu itäväylän eteläpuolelle.

Aluejakoja voi tarkastella Helsingin karttapalvelussa osoitteessa kartat.hel.fi

4. Mikä on yleisesti alueen (Kontula) hinta ja mikä vaikuttaa hintoihin, miten käyvät arvot määritellään?

-Ennen kaikkea tontin sijainti vaikuttaa hintoihin. Käyvät hinnat määritellään yleensä kaupp-arvomenetelmällä, jossa käytetään vertailukauppoja ja joskus myös niin sanottua hintasuhdemenetelmää, jos vertailukauppoja ei ole riittävästi käytettävissä.

Päättävien sopimusten yhteydessä ulkopuolinen asiantuntija on määrittänyt käyvät arvot alueittain ja hyödyntänyt tässä osittain myös asuntokauppojen hintatietoja.

Haapanen totesi, että Kontulan uudistuotannon hintataso on karkeasti ottaen noin 500 euroa / kerrosneliometri.

5. Erotellaanko Vartiokylässä eri alueita, esim. Itäkeskus, Puotinharju ja Puotila? Mikä on Puotilan ja Puotinharjun ero?

-Erotellaan. Tässä tapauksessa sopimuksia päättyy vain Puotilassa. Puotilan hintataso on yleisesti ottaen hieman Puotinharjua korkeampi.

6. Jos haluaisi ostaa tontin esimerkiksi Rantakartanontieltä, mitä se maksaisi?

13.2.2018

Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Tontit-yksikkö / Asuntotontit

-Yleisesti ottaen tonttien myynti on poliittinen kysymys / valinta vuokraamisen ja myynnin välillä. Valtuusto päättää myöhemmin asiasta. Ostomahdollisuuden tarjoaminen liittyy isompaan kokonaisuuteen, maapoliittisiin linjauksiin, eikä tätä linjausta ole vielä tehty. Uusittavien tonttien sopimusten osalta 2015 ja sitä aiemmin päättyneille ja uusituille on tarjottu ostomahdollisuutta. Muutoin ostomahdollisuus rakennetuilla tonteilla on hyvin rajallista ja poikkeuksellista.

Mahdollisista ostohinnoista on vielä vaikea sanoa. Yhteydenotot voi osoittaa alueen valmistelijoille. Haapanen totesi vielä, että ostotarjousta ei tarvitse tehdä heti, vaan siihen on vielä aikaa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Miia Pasuri huomautti lopuksi, että tontit myydään käypään arvoon. Eli se etu, mikä vuokrauksessa saadaan noin 60 % pääoma-arvon perusteella, ei ole käytettävissä myynnissä.

7. Pitääkö kaikkien osakkeenomistajien asunto-osakeyhtiössä suostua tontin ostamiseen, jotta päätös siitä voidaan tehdä?

- Tontin ostaminen vaatii yhtiöjärjestyksen muutoksen, johon tarvitaan 2/3 määräenemmistö. Asunto-osakeyhtiölain mukaisesti mikään päätös ei myöskään saa olla yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen tai johtaa osakkaan kannalta kohtuuttomuuteen. Mikäli yhtiössä on samanaikaisesti käynnissä laajoja peruskorjauksia, tulee tontin ostamista koskeva päätös arvioida kokonaisuutena peruskorjausvastuiden kanssa. Mikäli päätös johtaisi kokonaisuutena arvioiden esimerkiksi yhdenvertaisuusperiaatteen vastaiseen tilanteeseen, edellytettäisiin asiassa kaikkien osakkeenomistajien suostumusta.

8. Onko Klaavuntielle Puotilaan suunnitteilla täydennysrakentamista? Samalla esitetty mielipide, että korotukset ovat kohtuuttomia.

-Prosentuaaliset korotukset ovat tosiaan korkeita, koska olemassa olevien sopimusten vuokrat eivät ole pysyneet maan arvon kehityksessä mukana. Tämä on tunnistettu haaste. Korotuksien suuruuteen on pyritty vaikuttamaan paitsi siten, että vuokraa ei määritellä käyvän arvon perusteella, ja myös 10 vuoden porrastuksella täysimääräisen vuokran voimaantuloon.

Täydennysrakentamisen osalta käydään kaavoittajan kanssa läpi uusittavien sopimusten tontteja. Mikäli tonteilla on selkeästi täydennysrakentamispotentiaalia, käydään neuvottelut erikseen kunkin tontin vuokralaisen kanssa.

Lopuksi Haapanen kertoi kaupungin täydennysrakentamismenettelystä.

9. Asukas kertoi esimerkin Myllypurosta, Lehdon toteuttamasta lisäkerroksesta olemassa olevan rakennuksen päälle. Sanoi, että rakennusoikeuden voi myydä ja Lehto hoiti byrokratian.

13.2.2018

Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Tontit-yksikkö / Asuntotontit

-Todettiin, että siinä on onnistunut tapaus, aina ei tarvitse lisärakentaa olemassa oleville autopaikoille. Haapanen huomautti kuitenkin, että nykyisten periaatteiden mukaan täydennysrakentamiskorvausta ei lähtökohtaisesti makseta, jos rakennusoikeus jää taloyhtiön toteutettavaksi (tällöin t a l o y h t i ö s a a ” k o r v a u k m yynnistä muulta taholta, kuin kaupungilta).

- 10.** Voisiko tontit-yksikkö laskea vuokralaista varten valmiiksi kuinka paljon myyntihinta olisi verrattuna maanvuokraan?

-Kannattavuuslaskelmia vuokralaisen puolesta tontin ostamisen ja vuokraamisen välillä ei voida tehdä, koska asiassa on niin paljon tontti- ja vuokralaiskohtaisesti muuttuvia tekijöitä (korko, jolla vuokralainen saisi lainaa, kiinteistövero jne), että vuokralaisen tulisi tehdä laskelma itse.

Kysyjä tarkensi kuitenkin kysymystään, että tarkoitti vain yksinkertaisesti tontin ostohintaa vs. maanvuokra (vuosivuokra).

Haapanen vastasi, että ostohinta on laskettavissa yksinkertaisesti kertomalla tontin rakennusoikeus rakennusoikeuden yksikköhinnalla (käypä arvo). Nämä tiedot tulevat aikanaan nettiin, jos valtuusto päättää, että ostomahdollisuutta tarjotaan.

- 11.** Miten kerrosala on määritelty kohteessa, kuin se ei näytä vastaavan oikeaa tilannetta?

-Herttoniemen ja Vartiokylän tonttien vuokralaisten rakennuslupapiirustuksia ei ole vielä käyty läpi vuokran määrittelyn perusteena olevan kerrosalan selvittämiseksi. Nämä lähetetään vuokralaisille arviolta maaliskuussa. Nyt vuokra-arvio on annettu kuntarekisteri-Factan tietojen perusteella.

- 12.** (jatkoa edelliseen kysymykseen): miten voi esittää mielipiteensä maaliskuussa, jos piirustukset ja siten tieto rakennusoikeudesta tulee vasta maaliskuussa?

-Maaliskuussa annetut mielipiteet koskevat lähinnä vuokrausprosessia ja vuokrausperusteita eli rakennusoikeuden arvoa, sen suhdetta käypään arvoon ja porrastusta. Nämä kerätään suurta valtuustoon vietävää periaatepäätöstä varten.

Rakennusoikeuden määrään ja muihin tonttikohtaisiin asioihin voi ottaa kantaa myöhemminkin, ja kerrosala-asiat on tarkoitus käsitellä nimenomaan yksittäisten sopimusten uusimisten yhteydessä valtuuston yleisen periaatepäätöksen tekemisen jälkeen.

- 13.** Onko hinnoittelua avattu jossain syvällisemmin kuin, että vain viitattu ulkopuoliseen arvioon ja kaupungin näkemykseen
-

13.2.2018

Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Tontit-yksikkö / Asuntotontit

-Ulkopuolisiin arvioihin saa tulla tutustumaan. Vuokrausperuste-esityksen perustelut ovat esityksen yhteydessä nähtävillä. Mielipiteitä saa esittää ja ne menevät tiedoksi valtuustolle, joka päättää vuokrausperusteista.

14. Eivät kai indeksikorotukset tule myös 10 vuoden porrastuksen aikana?

-Kyllä indeksikorotukset tulevat voimaan ehti sopimuskauden alusta. Haapanen totesi kuitenkin, että indeksin kehitys on suhteellisen ennustettava ja maltillinen. Indeksiin sitomisen merkitys vuokrauksissa on lähinnä siten nykyarvon säilyttäminen. Muita vuokran tarkistuksia ei sopimuksissa ole.

15. Mistä tontin nykyisen rakennusoikeuden saa selville, näkeekö sen esimerkiksi laskusta? Onko se sama kuin yhtiöjärjestyksestä ilmenevä huoneistopinta-ala?

-Rakennusoikeuden saa yleensä selville kaavasta, Helsingin karttapalvelusta tai vaikka kysymällä alueen valmistelijalta. Vuokran perusteeksi tuleva rakennusoikeus katsotaan kuitenkin erikseen osana sopimusten uusimisen valmistelua rakennuslupapaperustuksista. Facta-kuntarekisterin mukainen rakennusoikeus ei välttämättä pidä paikkaansa, vaan se voi perustua joskus esimerkiksi isännöitsijän ilmoitukseen. Yhtiöjärjestyksessä saattaa olla arvio kerrosneliöistä, mutta yleensä yhtiöjärjestyksessä puhutaan huoneistoneliöistä.

16. Millä perusteella toisessa kirjeessä on laskettu rakennusoikeus vuokra-arviossa?

-Rakennusoikeudet on otettu Facta-kuntarekisteristä. Piirustuksista määriteltävä rakennusoikeus ilmoitetaan myöhemmin ja vuokralaisille lähetetään rakennuslupakuviin perustuva selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Nyt ilmoitettuun vuokra-arvioon kannattaa siis vielä suhtautua varauksella, koska rakennusoikeuden määrä ei välttämättä pidä paikkansa, kuten Sami Haapanen totesi.

17. Miten kaupunki voisi aktivoita isännöitsijöitä (jotta isännöitsijät voisivat puolestaan palvella paremmin yhtiöitä)? Ensimmäinen vuokralaisille mennyt kirje oli vaikeaselkoista kapulakieltä.

-Myönnetään, että kirje on ollut erityisesti omakotitonttien vuokralaisille vaikeaselkoinen. Tämän jälkeen on tehty töitä tiedotuksen kanssa tekstin selkeyttämiseksi.

Yleisesti todettiin, että kussakin yhtiössä isännöitsijät on hyvä laittaa hommiin.

Kysyjä jatkoi kysymystään: voisiko Kiinteistöliitto Uusimaan kanssa tehdä yhteistyötä, jotta saataisiin nyt isännöitsijöille mennyt tieto myös hallituksen puheenjohtajille.

13.2.2018

Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Tontit-yksikkö / Asuntotontit

Hallituksen puheenjohtajien yhteystiedot pitäisi löytyä Kiinteistöliitto Uusimaalta. Voisi olla yhteinen tilaisuus isännöitsijöille ja hallituksen puheenjohtajille. Isännöitsijöille voisi myös tehdä to do –listan.

-Laitetaan korvan taakse. Yhteystietoja saa myös jättää paikan päällä.

→ (osa jätti yhteystietonsa palautelomakkeeseen, jotka menivät tiedotukseen).

18. Ovatko kaupungin kiinnitykset voimassa koko vuokrasopimuksen ajan vai pitääkö ne uudistaa?

-Kiinnitykset ovat voimassa koko vuokra-ajan.

19. Meillä päättyy sopimus 2020. Milloin uusi sopimus allekirjoitetaan?

-Valmistelussa lähdetään siitä, että maanvuokrasopimukset allekirjoitetaan ennen kuin ne päättyvät. Sopimuksia on kuitenkin paljon, noin 750, joten tarkalleen ottaen ei voida vielä sanoa, koska tietyn alueen sopimukset uusitaan.

Haapanen piti suotavana sitä, että taloyhtiöt harkitsisivat ylimääräisen yhtiökokouksen järjestämistä, koska maanvuokrasopimuksen allekirjoittaminen vaatii yhtiökokouksen järjestämisen.

20. Pankilla on kiinnitykset vuokraoikeuteen ja asukkailla osakkeisiin – asian kanssa ei pitäisi vitkastella.

-Ei toki vitkastella, mutta huomioitava, että sopimuksia on suuri määrä.

21. Voiko kiinteistövälittäjä liittyä postituslistalle? Mikä on Herttoniemen alueen omakotitonttien hintakehitys?

-Tällä erää Herttoniemessä ei pääty omakotitalotonttien maanvuokrasopimuksia. Hintakehityksestä on vaikea sanoa ilman tarkempaa tietoa / arviolausuntoja.

Tontit-yksikön nettisivuilla on hyvä tietopaketti kenen tahansa luettavissa, myös kiinteistövälittäjille, ja sivuilta ilmenevät esimerkiksi arvioidut asumiskustannusvaikutukset. Tonttikohtaiset uudet vuokra-arviot 2020-21 päättyville sopimuksille kiinteistövälittäjät saavat joko suoraan vuokralaiselta tai sitten tontit-yksiköstä

13.2.2018

Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Tontit-yksikkö / Asuntotontit

22. Kysyttiin 9.3. mennessä annettavasta lausuntomahdollisuudesta – onko pelkkä muodollisuus vai voiko lausunnollaan vaikuttaa?

-Haapanen kertoi esimerkkinä vuonna 2010 päättyneiden sopimusten uusimisesta. Kun vuokrausperusteita valmisteltiin, esitettiin viiden vuoden siirtymäaikaa. Poliittinen päätös oli, että päättäjät pidensivät siirtymäaikaa kymmeneen vuoteen. Tontit-yksikkö pyrkii valmistelemaan vuokrausperuste-esityksen niin, ettei siihen ole tarpeen tehdä muutoksia.

23. Kysyttiin neuvottelumahdollisuudesta vuokrausehtoihin.

-Vakioehdoista ei lähtökohtaisesti voi neuvotella, koska vakioehdot ovat vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun vuoksi samat kaikille tonteille. Jos asiassa esitetään perusteltu painava syy, niin esitetystä pääsäännöstä voidaan poiketa.
