



02.10.2024

**125 §****Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattujen asuntontin (AK) ja autopaikkatonttien (AP) vuokrasopimusten vuokra-aikojen jatkaminen (Tapaninkylä, Tapanila, tontit 39310/1, 39310/2 ja 39305/3)**

HEL 2024-011597 T 10 01 01 02

Saniaistie 3, Maitikkakuja 4, Saniaispolku 1

**Päätös**

A

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) vuokratun Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin 39310 tonttia 1 (kiinteistötunnus 91-39-310-1, pinta-ala noin 12 093 m<sup>2</sup>, osoite Saniaistie 3) koskevan maanvuokrasopimuksen (sopimusno 10998) vuokra-aikaa 1.10.2024 alkaen 31.12.2059 saakka liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.

(A1139-19)

B

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) vuokratun Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin 39310 tonttia 2 (kiinteistötunnus 91-39-310-2, pinta-ala noin 2 249 m<sup>2</sup>, osoite Maitikkakuja 4) koskevan maanvuokrasopimuksen (sopimusno 10999) vuokra-aikaa 1.10.2024 alkaen 31.12.2059 saakka liitteestä 2 ilmenevin ehdoin.

(A4139-2)

C

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) vuokratun Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin 39305 tonttia 3 (kiinteistötunnus 91-39-305-3, pinta-ala noin 1708 m<sup>2</sup>, osoite Saniaispolku 1) koskevan maanvuokrasopimuksen (sopimusno 10997) vuokra-aikaa 1.10.2024 alkaen 31.12.2059 saakka liitteestä 3 ilmenevin ehdoin.

(A4139-1)

Lisäksi asuntotontit-tiimin päällikkö päätti valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä kohdissa A-C mainitut so-



02.10.2024

pimusmuutokset ja tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkistuksia.

Edelleen asuntotontit-tiimin päällikkö totesi, että kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista mahdollisista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös oikeasuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

## Päätöksen perustelut

### Hakemus

Helsingin kaupungin asunnot Oy on hakenut tonttien 39310/1, 39310/2 ja 39305/3 maanvuokrasopimusten vuokra-aikoihin jatkoa peruskorjauslainan nostamista varten. Vuokralainen pyytää 28.6.2024 toimitetulla hakemuksella, että tonttien 39310/1, 39310/2 ja 39305/3 vuokra-aikoja jatkettaisiin 31.12.2059 saakka. Vuokralaisen ilmoittaman mukaan rakennusten peruskorjaushanke on aloitettu kesäkuussa 2024.

Tontilla 39310/1 sijaitsevat asuinrakennukset ja niitä palvelevat autopaikka-alueet on tarkoitus korjata. Korjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) hyväksymällä korkotukilainalla, jonka takaisinmaksuaika on noin 30–31 vuotta, mutta rahoituksen saamiseksi Ara edellyttää, että maanvuokrasopimusten vuokra-aikojen tulisi olla voimassa vielä 5 vuotta lainan takaisinmaksun jälkeen. Maanvuokrasopimuksia tulisi tämän vuoksi jatkaa 1.10.2024 alkaen 31.12.2059 saakka, jolloin maanvuokrasopimukset olisivat voimassa koko Aran edellyttämän ajan.

### Nykyiset maanvuokrasopimukset

Kiinteistölautakunta on päätöksellään 18.4.1978 (609 §) vuokrannut asuntotontin (AK) 39310/1 sekä autopaikkatontit (AP) 39310/2 ja 39305/3 Kiinteistö-oy Saniaistie 3 -nimiselle yhtiölle ajalle 1.10.1978 - 31.12.2040 (sopimusnumerot 10998, 10999 ja 10997). Vuokraoikeudet on 31.12.1992 siirretty Malmin Kiinteistöt Oy:lle. Malmin Kiinteistöt Oy on sulautunut 31.12.2011 Helsingin kaupungin asunnot Oy -nimiseen yhtiöön (Heka), jonka Y-tunnus on 2379058-6.

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaava nro 7565 on vahvistettu 4.11.1977.

Asuinkerrostalojen (AK) tontti 39310/1 on merkitty kiinteistörekisteriin 2.3.1978. Tontin pinta-ala on 12 093 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 9 100 k-m<sup>2</sup> ja osoite Saniaistie 3.



02.10.2024

Autopaikkatontti (AP) 39310/2 on merkitty kiinteistörekisteriin 25.5.1978. Tontin pinta-ala on 2 249 m<sup>2</sup> ja osoite Maitikkakuja 4.

Autopaikkatontti (AP) 39305/3 on merkitty kiinteistörekisteriin 2.3.1978. Tontin pinta-ala on 1 708 m<sup>2</sup> ja osoite Saniaispolku 1.

Asian valmistelun aikana on kysytty kaavoittajan näkemystä tonttien vuokra-aikojen jatkoja koskien, eikä kaavoituksessa nähty maanvuokrasopimusten vuokra-aikojen jatkoille estettä.

### Vuokrasopimusten vuokra-aikojen jatkaminen

Korjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Aran hyväksymällä korkotukilainalla. ARA on hyväksynyt perusparannussuunnitelmat ja korkotuettavat kustannukset. Korjauksen rahoituksen järjestämiseksi esitetään, että tonttien 39310/1, 39310/2 ja 39305/3 vuokrasopimusten vuokra-aikoja jatkettaisiin 31.12.2059 saakka. Tämä mahdollistaisi vuokrasopimusten käytön Aran rakennusten korjaukseen hyväksymän korkotukilainan vakuutena (ns. laitoksiinnitys). Lisäksi järjestelyllä turvattaisiin valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täyteta-kaus.

Maanvuokrasopimusten mukaiset vuokranmaksuperusteet säilyvät ennallaan alkuperäisten vuokrasopimusten jäljellä olevan vuokra-ajan, eli 31.12.2040 saakka, minkä jälkeen vuokraa tarkistettaisiin 1.1.2041 alkaen käypää maanarvoa vastaavaksi noudattaen 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 tonteilla sijaitsevien rakennusten ja autopaikka-alueiden peruskorjaukseen ilman, että lainaehdot aiheuttaisivat tonttien maanvuokran tarkistamisen ennen alkuperäisten maanvuokrasopimusten vuokra-ajan päättymistä.

Mainittujen sopimusmuutosten yhteydessä maanvuokrasopimuksiin lisätään muun muassa nykyisin käytettävät vakioluonteiset ehdot maanalaisista rakenteista, maaperän puhtaudesta sekä ehdot koskien vuokralaisen toimenpiteitä vuokra-ajan päättyessä. Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Maanvuokrasopimuksia muutetaan 1.10.2024 alkaen.

### Vuokrasopimusten vuokra-aika ja irtisanomiskielto



02.10.2024

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

#### Alkuperäisten vuokrasopimusten 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 olevien asuntoalueen ja autopaikka-alueen maanvuokrasopimuslomakkeiden ehtojen mukaisesti. Edellä mainitut vuokrien korotukset tulee tehdä kuitenkin Aran vahvistamaan kohtuulliseen hintatasoon.

#### 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 päätök-



02.10.2024

sellään 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 vuokra-ajan 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**

Jenna Pirttilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31587  
jenna.pirtila(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Vuokraehdot tontti 39310/1
- 2 Vuokraehdot tontti 39310/2
- 3 Vuokraehdot tontti 39305/3

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen  
vuokraus

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 125 §.**

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 tiedoksaannista.

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, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



02.10.2024

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.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postiosoite: 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)

02.10.2024

Miia Pasuri  
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

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

09 310 1691

**Y-tunnus**

0201256-6