

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle vuokratun asuntotontin vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen (Ruskeasuo, tontti 16728/40)

Paraistentie 19

Tiivistelmä

Ruskeasuolla sijaitseva tontti 16728/40 on vuokrattu Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle 31.12.2030 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Tontilla sijaitsevat rakennukset on tarkoitus peruskorjata. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) hyväksymällä investointiavustuksella ja korkotukilainalla, jonka takaisinmaksuaika on noin 30 vuotta.

Vuokrasopimuksen tulisi olla voimassa vastaavan ajan kuin korkotukilaina, koska tontin vuokraoikeus rakennuksineen toimii korkotukilainan vakuutena (ns. laitoskiinnitys). Lisäksi järjestelyllä pyritään turvaamaan valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täytetakaus. Vuokrasopimusta ei saa irtisanoa korkotukilainan voimassaoloaikana.

Vuokrasopimuksen vuokra-aikaa tulisi jatkaa 31.12.2049 saakka siten, että aikaisemmin vuokratun rakennusoikeuden osalta peritään noin alkuperäistä maanvuokraa vastaava määrä alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen 31.12.2030 saakka. Tämän jälkeen tontin laskennallinen kerrosneliömetrihinta olisi Hitas-hintatasossa 8/2020 (ind. 1977) 672,18 euroa, jolloin korkotukikohteelle myönnettävä ARA-alennus (20 %) huomioiden tontin laskennalliseksi yksikköhinnaksi tulee enintään 545 euroa.

Lisäksi sopimukseen esitetään otettavaksi muun muassa eräitä vuokran tarkistamiseen, vuokrasopimuksen irtisanomiskieltoon ja maaperän puhtaana pitämiseen liittyviä lisäehtoja.

Vuokrasopimus

Kiinteistölautakunta päätti 16.9.1969 (1449 §) vuokrata Helsingin Nuorten Miesten Kristilliselle Yhdistys ry:lle 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelin 16728 tontin 40 ajaksi 1.11.1969–31.12.2030 (maanvuokrasopimus nro 8814, vuokraustunnus A2116-2). Tontin vuokraoikeus rakennuksineen on 19.7.1995 siirtynyt Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (Y-tunnus 0116514-9).

Asemakaava- ja tonttitiedot

Ympäristöministeriö on 19.12.1991 vahvistanut asemakaavan muutoksen nro 9873. Tontti kuuluu erityisasumisen korttelialueeseen (AKS). Tontin pinta-ala on 3 104 m² ja osoite Paraistentie 19. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla 16728/40 on 2 650 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.10.1969.

Asuinrakennuksen peruskorjaus ja rahoitus

Tontilla 16728/40 sijaitsevat rakennukset on tarkoitus peruskorjata. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä korkotukilainalla. Hanke aloitetaan syksyllä 2020. ARA on myöntänyt kohteelle ehdollisen korkotukilainavaruuden.

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.

ARA on aiemmin hyväksynyt maanvuokrasopimuksia, joissa vuokra-aika on noin 30 vuotta. Maanvuokrasopimusta tulisi tämän vuoksi jatkaa 31.12.2049 saakka, jolloin vuokrasopimus olisi voimassa koko laina-ajan.

Vuokra-ajan jatkaminen

Peruskorjauksen pitkäaikaisrahoituksen järjestämiseksi esitetään, että tontin 16728/40 vuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin 31.12.2049 saakka, jolloin se mahdollistaisi vuokrasopimuksen käytön ARA:n rakennusten peruskorjaukseen hyväksymän korkotukilainan vakuutena (ns. laitoskiinnitys). Lisäksi järjestelyllä turvattaisiin valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täytetäkaus.

Lisäksi esitetään, että tontin 16728/40 vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan nykyisen vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan, eli 31.12.2030 saakka, ja sen jälkeen po. tontin vuokra määrättäisiin jäljempänä esitettyjen vuokrausperiaatteiden mukaisesti.

Esitetty menettely mahdollistaisi valtion rahoituksen käyttämisen tontilla sijaitsevan rakennusten peruskorjauksen ilman, että lainaehdot aiheuttaisivat tontin maanvuokran tarkistamisen ennen nykyisen maanvuokrasopimuksen päättymistä.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 3.9.2019 (440 §) noudattaa vastaavantyyppistä menettelyä vuokrasopimuksen jatkamisen ja vuokran tarkistamisen osalta Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun tontin 25888/1 osalta. Tätä ennen kaupunkiympäristölautakunta päätti 11.6.2019 (344 §) noudattaa vastaavantyyppistä menettelyä vuokrasopimuksen jatkamisen ja vuokran tarkistamisen osalta Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun tontin 45136/2 osalta. Edellä mainituilta tonteilta peritään alkuperäisen vuokrasopimuksen päättymiseen saakka alkuperäisen vuokrasopimuksen mukaista maanvuokraa.

Tontinluovutuslinjaukset

Helsingin kaupunginhallitus on 1.4.2019 (220 §) hyväksynyt Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset ja niiden soveltamisohjeet. Soveltamisohjeiden mukaan maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa jatketaan sopimusmuutoksin kesken vuokrakauden vain erityisin perustein. Erityiset tilanteet, joissa sopimuksen vuokra-ajan jatkaminen on katsottu tarpeelliseksi, liittyvät useimmiten ARA-rahoitteisiin kohteisiin, joissa rakennuksen peruskorjauksen edellyttämän korkotukilainan saannin edellytyksenä on riittävän pitkä jäljellä oleva vuokra-aika.

Mikäli vuokra-aikaa jatketaan vuokrasopimukseen tehtävin muutoksin kesken vuokrakauden, tontin maanvuokraa tarkistetaan vuokra-ajan jatkamisen yhteydessä sopimusmuutoksen ajankohdan hintatasoon. Aiemmin vuokratun rakennusoikeuden osalta peritään kuitenkin alkuperäistä vuokraa vastaava määrä alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen saakka.

Soveltamisohje noudattaa pitkälti jo nykyisellään käytössä olevia periaatteita. Maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaessa periaatteena on ollut, että vuokranantajalla on mahdollisuus tarkistaa vuokraa alkuperäisen vuokra-ajan päättymishetkellä sen hetken tasoon. Soveltamisohje muuttaa kuitenkin nykykäytäntöä siten, että tontin maanvuokraa tarkistettaisiin sopimuksen mukaisen vuokra-ajan jatkamisen yhteydessä, mutta vuokraa perittäisiin alkuperäistä vuokraa vastaavasti alkuperäisen sopimuskauden päättymiseen saakka. Edellä mainittua periaatetta sovelletaan siihen rakennusoikeuteen, jonka mukaisesti tontilta peritään alkuperäisen vuokrasopimuksen mukaisesti maanvuokraa. Mikäli vuokralainen toteuttaa vuokra-alueelle lisärakentamista, peritään vuokraa uudisrakennuksen osalta muutoshetken käyvän arvon mukaisesti.

Tontin maanvuokra

Edellä kerrotun mukaisesti tontin 16728/40 vuokrausperiaatteiden esitetään määräytyvän seuraavasti:

- Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 34 euroa.
- Aikaisemmin vuokratun rakennusoikeuden osalta peritään noin alkuperäistä maanvuokraa vastaava määrä alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen saakka. Nykyisen vuokrasopimuksen 1 §:n mukaan vuokraa ei kuitenkaan peritä siltä ajalta, jolloin vuokra-alueelle rakennettavaa rakennusta käytetään yksinomaan opiskelija-asuntolana. Näin ollen maanvuokrasta myönnetään 100 % alennus 31.12.2030 asti.
- 1.1.2031 lukien tontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettujen asuintalojen peruskorjaukseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettujen asuntojen peruskorjaukseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).
- Maanvuokraa peritään käytetyn rakennusoikeuden mukaisesti, mutta kuitenkin vähintään 2 650 k-m² mukaan.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan tontin vuosivuokra on 4 % asuntotonttien ja 5 % muiden tonttien laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Edellä mainitun perusteella tontin maanvuokran esitetään määräytyvän seuraavasti 1.1.2031 alkaen:

k-m ²	e/k-m ²	e/k-m ² (ind. 1977)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 1977)	Perittävä vuokra ARA- alennus (20 %) huomioiden
2 650	34	672,18	3 604	71 251,08	57 000,86

$(2\,650 \text{ k-m}^2 \times 672,18 \text{ e/k-m}^2 \times 4 \%) \times 19,77$

Muut ehdot

Muutoin vuokrauksessa ehdotetaan noudatettavaksi nykyisiä ehtoja sekä muun muassa eräitä vuokran tarkistamiseen, vuokrasopimuksen irtisanomiskieltoon, maaperän puhtaana pitämiseen liittyviä lisäehtoja ja maanalaisiin hankkeisiin liittyviä lisäehtoja.