

As Oy Voittaja-Segraren Ab

**OIKAISUVAATIMUS**  
19.2.2024

Helsingin kaupungin kirjaamo  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Helsingin kaupungin ympäristölautakunta  
Oikaisuvaatimus koskien tontinvuokria Käpylän kisakylässä

**Oikaisuvaatimuksen kohde**

Helsingin kaupungin ja As Oy Voittaja-Segraren Bostads Ab vuonna 2010 tehty uusi 50 vuoden tontinvuokrasopimus vuosiksi 1.1.2011—31.12.2060.

Tontit

25003/1 Koskelantie 30 2783 k-m<sup>2</sup>25871/1 Koskelantie 28 2767 k-m<sup>2</sup>

Tontit kuuluvat suojeltuun Kisakylään Käpylässä (vahva suojeluluokitus sr-1)

**Mitä valitus ja oikaisupyyntö koskee**

Valituksemme koskee vuonna 2010 tehdyn uuden 50 vuoden sopimuksen tonttien alkuvuokran määrittelyssä tapahtunutta virhettä, jonka seurauksena päädytty ylisuuriin tontinvuokriin. Viittaamme liitteenä olevaan alkuperäiseen valituksemme 16.10.2023 ja yritämme perustella oikaisuvaatimuksimme seuraavassa tarkemmin. **LIITE 1:** Valitus 16.10.23

**PERUSTELUT****Oikea menettelytapa alkuvuokraa määrättäessä**

Alkuvuosivuokran olisi pitänyt perustua seuraaviin kaupungin ilmoittamiin kriteereihin:

-Rakennusoikeudet mitattuna kerrosneliöiden määrällä (suojelukohde Kisakylän kohdalla loppuun käytetyt rakennusoikeudet),

-Kerrosneliön kohtuullinen käypä hinta 24 €/k-m<sup>2</sup> sopimusajankohtana 2010.

Tästä oli ARAn suositus ja kaupunginvaltuustossa tehty päätös 29.4.2009, jolloin viitearvona oli käytetty uustuotannon tontin hintoja kyseisessä kaupunginosassa sopimuksen teon ajankohtana.

-Kaupungin tuottotavoite 4 % tonttien käyvästä arvosta.

Tonttien alkuvuokrat saadaan yksinkertaisena kertolaskuna, esim. As Oy Voittaja:

Tontti 25871-1 2767 k-m<sup>2</sup> x 24 € x 0,04 = 2656 €

Tontti 25003-1 2783 k-m<sup>2</sup> x 24 € x 0,04 = 2672 €

Voittajan tonttien alkuvuokrat yhteensä 5328 €

Näitä alkuvuokria vastaava indeksi merkitään sadalla, siis uusi vuokra sidotaan sopimusvuoden indeksiin eli 2010=100. Tämä merkitsee, että perusvuoden indeksikerroin on 1. Seuraavien vuosien vuokrat saadaan kertomalla alkuvuokra kertoimella, jossa edellisen vuoden keskimääräinen indeksi on jaettu perusvuoden indeksillä.

Miksi tämä menettely on tärkeää? Näin sidotaan alkuvuokra uuden sopimusvuoden tasoon 2010 = 100.

Sen sijaan, jos menetellään, kuten Helsinki on ilmeisesti menetellyt erheellisesti useissa uusissa sopimuksissaan, että tontin arvo ja vuokra sidotaan edelleen aikaisemman sopimuksen 1951=100 tasoon, joutuu vuokralainen maksamaan uudelleen vuosina 1951–2010 jo kertaalleen maksamansa

indeksikorotukset. Tämä virhe toistuu myös as Oy Voittajan sopimuksessa, kun alkuvuokran määrittelyssä on käytetty 1951=100 indeksin kerrointa 17,49.

Uudessakin sopimuksessa vuokra sidotaan indeksiin, jotta vuokranantajan saaman vuokran reaaliarvo säilyy ja tuotto säilyy tavoitteen mukaisena 4 %:na sopimusvuodesta eteenpäin. Lisäksi, kun sopimusvuoden 2010 indeksi merkitään sadalla, on helppo seurata 2010=100 indeksin kehitystä eli miten monta prosenttia sovittu vuokra on noussut vuosittain tai eri vuosikymmeninä.

## VIRHEET LOPULLISTEN, MAKSUUN PANTUJEN ALKUVUOKRIEN MÄÄRITTÄMISESSÄ

### Väärän indeksin käyttö alkuvuokran määrittämisessä

Kiinteistölautakunnan päätöksessä J ja T sekä lopullisissa asuntoyhtiön sopimusteksteissä tonttien alkuvuokrat 2010 ovat vielä aivan oikein. **LIITE 2:** Sopimustekstit.

Kuten edellä todettiin näitä alkuvuokria vastaava indeksi tulee merkitä sadalla

Taloushallinto, joka hoitaa laskutuksen, on aivan oikein merkinnyt alkuvuokria sadalla. Se on myös laskenut oikein seuraavien vuosien indeksikertoimet, joilla alkuvuokraa vuosittain nostetaan, mutta ei ole puuttunut alkuvuokrien väärään määrittelyyn, vaikka maksuun pannut alkuvuokrat poikkeavat huomattavasti sopimuksessa mainituista alkuvuokrista ja ovat lähes 20-kertaiset, tarkkaan ottaen 17,49-kertaiset verrattuna oikein laskettuihin alkuvuokriin, jotka on mainittu sopimuksissa.

Kuten edellä todettiin, näitä sopimuksessa mainittuja alkuvuokria vastaava indeksi tulee merkitä sadalla ja vuokrat siis sitoa uuden sopimuksen perusvuoteen 2010=100. Tämä merkitsee, että uuden sopimuksen perusvuoden 2010 indeksikerroin on 1. Näin ei ole kuitenkaan menetelty alkuvuokrien suhteen, vaan alkuvuokrien laskukaavaan kaupunginvaltuuston esityksessä on lisätty täysin perusteeton 1951=100 indeksin kerroin 17,49 joka ei sinne kuulu. **LIITE 3, s.2**

Lisäksi on asuntoyhtiöiden sopimustekstien 1 §:ään lisätty vanhasta sopimuksesta peräisin oleva käsitys, että vuokra sidotaan myös 1951=100 indeksiin. Tämä on väärinkäsitys. Uusi vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin, mutta ei enää 1950=100 indeksiin kuten edellisessä, jo päättyneessä sopimuksessa vaan ainoastaan uuden sopimuksen alkuvuoden 2010=100 indeksiin.

Uusissa vuokrasopimuksissa ei pitäisi käyttää lainkaan 1951=100 indeksin kertoimia alkuvuokran määrittämisessä. Sopimusteksteissä 1951= 100 indeksiä voi käyttää vuosittaisten indeksikorotusten perustana vain vuonna 1951 tehdyissä sopimuksissa. Näin tapahtui Kisakylän yhtiöiden ensimmäisen sopimuksen kohdalla. Se että käyttää 1951 taulukoita alkuvuokran kertoimienn laskemiseen uudessa 2010 alkavassa sopimuksessa, ei tarkoita että korotusten kohteena olevat alkuvuokrat sidottaisiin 1951=100 indeksiin.

Kaikissa myöhempien vuosien sopimuksissa vuokra sidotaan aina sopimuksen alkuvuoden indeksiin, meidän tapauksessamme 2010=100 indeksiin. Alkuvuokria vastaava indeksi merkitään sadalla, jolloin alkuvuokran kerroin on 1. Seuraavien vuosien kertoimet, joilla alkuvuokraa vuosittain korotetaan, saadaan jakamalla edellisen vuoden keskimääräinen indeksi perusvuoden indeksillä.

Voittajan uuden alkuvuokran piti olla:

Kerrosneliöt x 24 x vaadittava tuotto prosentti x **indeksi (2010=100)**

5550 x 24 x 0,04 x 1,00 = 5328 €.

Sen sijaan uuden sopimuksen alkuvuokran määrittely tehtiin seuraavasti väärin:

Kerrosneliöt x 24 x vaadittava tuotto prosentti x **indeksi (1951=100)**

5550 x 24 x 0,04 x 17,49 = 93 186

Seuraavien vuosien oikeat indeksikertoimet saadaan jakamalla edellisen vuoden indeksi perusvuoden indeksillä, Nämä indeksit ja indeksikertoimet on laskettu oikein taloushallinnossa, mutta sovellettu väärään alkuvuokraan, jonka valtuusto on erehdyksessä hyväksynyt.

Esim.	Indeksiluvut	Indeksikerroin
Vuosi 2010	$1751/1751 \times 100 = 100$	1,00
Vuosi 2011	$1812/1751 \times 100 = 103$	1,03
Vuosi 2012	$1863/1751 \times 100 = 106$	1,06
Vuosi 2013	$1890/1751 \times 100 = 108$	1,08
Vuosi 2014	$1910/1751 \times 100 = 109$	1,09
jne.	...	...
Vuosi 2020	$1974/1751 \times 100 = 113$	1,13
Vuosi 2021	$2017/1751 \times 100 = 115$	1,15
Vuosi 2022	$2161/1751 \times 100 = 123$	1,23

### Tontin käypä arvo alkuvuokran perusteena

Kaupungille on ollut tärkeä osoittaa, että se saa pääomalleen 4 %:n vuotuisen koron. Sen vuoksi on ensin määriteltävä tontin käypä arvo, josta 4 % on alkuvuokra. Uuden sopimuksen alkuvuokrat perustuvat Aran arvioimaan käypään tontin hintaan 24 € kyseisen sopimuksen ajankohtana.

Valtuuston esityksen taulukosta näemme, että edellä mainitulla perusteettomalla kertoimella on muutettu alkuvuokran kaava virheellisesti. Itse asiassa manipulointi on tehty tontin arvon kautta, jolloin käypä arvo 24 €/k-m<sup>2</sup> on kerrottu 1951=100 indeksillä 17,49 ja saatu manipuloitua 420 €/ksi/k-m<sup>2</sup>.

**(LIITE 3. Valtuuston esityksen taulukko)**

On selvää, että *tontin vuokra* sidotaan indeksiin, jotta vuokran reaaliarvo säilyy. Mutta *tontin arvoa* ei sidota indeksiin, jos – kuten vastineistanne käy ilmi -- on siirrytty arvon määrittelyssä kokonaan harkinta-arviointiin

Käypä arvo arvioidaan erikseen harkintaperusteisesti, rakennusoikeuksien, sijainnin, käyttötarkoituksen ja kysynnän perusteella. Tonttien hintaa ei ole sidottu mihinkään indeksiin, eivätkä asuntotonttien hinnat nouse vuosittain elinkustannusindeksin tahtiin. Joillakin paikkakunnilla, epätoivotuissa kaupunkilähiöissä tai alueilla, joiden rakennusoikeudet on loppuun käytetty, kuten suojellussa Kisakylässä, tonttien hinnat voivat myös laskea tai pysyä lähes muuttumattomina, jos kaikki rakennusoikeus on jo käytetty.

### Käypä arvo 24 €/k-m<sup>2</sup> ei tarkoita vuoden 1951 arvoa vaan sopimuksen ajankohdan 2010 arvoa

Kun käypää arvoa ruvetaan kertomaan 1951= 100 kertoimella, hämärtyy sen alkuperäinen merkitys sopimusajankohdan arvona.

Toisin kuin Helsingin kaupunki väittää ohjeissaan, tontin arvon määrittelyssä ei ole erikseen kuvitteellista ”perushintaa” vuonna 1951 ja toista, ”lopullista”, 1951=100 kertoimella ajan tasalle saatettua hintaa, jolla pyritään oikeuttamaan sitä, että mukaan sotketaan vanha 1951=100 indeksi. On vain yksi ARAn määrittelemä käypä arvo/hinta..

On myös väärin merkitä tontin käypä arvo 24 € ikään kuin vuoden 1951 arvoksi ja sen jälkeen kertoa 1951=100 indeksin kertoimella 17,49. Käypä arvo tarkoittaa ajankohtaa lähellä vuokrasopimuksen solmimista, tässä tapauksessa 2010 käypää arvoa, ja se on ARAn ja kaupunginvaltuuston määrittelemä ja hyväksymä.

Vaihtoehtoinen väite, joka myös esiintyy kaupungin vastineissa on, että käypä tontin kerrosneliöhinta 24 € olisikin vuoden 1951 käyätontin hinta per kerrosneliö, perustuu niin ikään väärinkäsitykseen. Miksi ARA ja kaupunginvaltuusto kokoontuisi 2000-luvulla määrittelemään tontin käypää hintaa vuonna 1951?

Kaupungin vastineen 24.11.23 perusteella näyttää siltä, että tämä virhe, että perusteettomasti kerrotaan tontin käypä arvo 1951=100 kertoimella, toistuu useissa vanhojen alueiden uusissa sopimuksissa. Kuitenkin peruste, että ”näin on aina tehty” ei oikeuta jatkamaan näitä vääriä käytäntöjä.

Lause ”Kaupunki on määritellyt myyntiarviohinnat 1960-luvusta alkaen osittain ja *myöhemmin kokonaan harkinnanvaraisesti kerrosneliömetrihintoina elinkustannusindeksin 1951 lokakuu=100 pistelukua vastaavalla tasolla*” on omituinen ja ristiriitainen. Jos tontin käypä arvo määrätään kokonaan harkinnanvaraisesti käypänä hintana, niin sitä ei sidota indeksiin eikä kerrota 1951=100 kertoimella 17,49.

Tämä on mielestämme käsittämätöntä ohjeistusta, jolla periaatteessa yksinkertainen operaatio (selostettu sivulla 2) saadaan monimutkaiseksi ja jossa indeksien käyttötapa on vastoin normaaleja indeksien käytön periaatteille. Mitä järkeä on ensin muuntaa yksilöllisesti ja markkinaperusteisesti määritelty käypä hinta takautuvasti 1951 hinnaksi ja sitten kertoa se takaisin indeksikertoimella. Miksei käytetä suoraan käypää hintaa, joka on arvioitu uuden sopimuksen ajankohtana?

Nimenomaan kyse on Kisakylänkin kohdalla vuoden 2010 uusien sopimusten aikaisesta tontin arvottamisesta. Jos Kisakylän sopimusten kohdalla haluaa määritellä, mikä olisi oikea hinta vuonna 1951=100, voidaan se laskea takautuvasti, eikä se tosiaankaan ole 24 € vaan 1,27 €.

### **Tontin arvo vuonna 1951 voidaan laskea takautuvasti**

Indeksitaulukon avulla voidaan takautuvasti kyllä laskea tontin oikea vuoden 1951 arvo, kun tiedetään tontin todellinen maksettu vuokra tietyssä vuonna ja että vuokra on 4 % koko tontin arvosta (tässä laskettu As Oy Voittajan tiedoilla):

Tontin vuosivuokra<sub>1951</sub> = (100:1751) x 4915<sub>2010 vuokra</sub> = **281 €** (1671 mk)

Tontin arvo<sub>1951</sub>

0,04 x T = 281

T = 28100:4 = **7025 €** (41769 mk)

Tontin arvo/k-m<sup>2</sup> = 7025:5550 k-m<sup>2</sup> = **1,27 €/k-m<sup>2</sup>** (7,55 mk/k-m<sup>2</sup>)

Oikea tontin arvo 1951 per kerrosneliö oli 1951 siis 1,27 €/k-m<sup>2</sup>. Vuonna 2010 tontin käypä arvo 24 € oli siten 19-kertainen verrattuna vuoteen 1951, eli hieman korkeampi kuin elinkustannusindeksin kehitys (joka oli 17,49-kertainen).

Näin ollen arvioitu käypä hinta 24 € vuonna 2010 on varsin realistinen ja oikea arvio verrattuna esim. yleisen hintatason kehitykseen. Mikään ei oikeuta kertomaan 24 €:n arvoa vielä ”toiseen kertaan” 1951=100 indeksikertoimella 17,51, kuten esityslistan taulukossa on tehty, jolloin tontin arvo on saatu manipuloitua 420 €:ksi.

Laskelma myös todistaa vääräksi vastineissanne esitetyn väitteen, että tontin vuokra oli ennen korotuksia ”liian pieni” ja sen vuoksi ansaitsisi lähes 2000 %:n korotuksen. Tontin vuokra on ollut sidottu indeksiin koko sopimuskauden ajan ja kaupunki on siten saanut 4 %:n reaalituoton pääomalleen.

Kisakylässä tontin osuus kiinteistöjen arvosta on alun perinkin ollut pieni eikä suurta kysyntää voi tonteille olla, kun tontit ovat valmiiksi rakennettuja. Suojelupäätöksen vuoksi rakennukset säilyvät matalina kolmikerroksisina rakennuksina, eikä niiden ”tuottoa” voi korottaa purkamalla ja rakentamalla tilalle tai sekaan korkeita asuintaloja. Kaupungin pitäisi ehkä arvostaa enemmän sitä, että sillä on monipuolisia ja

yhtenäisiä, arkkitehtonisesti arvokkaita asuinalueita. Nyt ajatellaan liikaa, että maaperän pitäisi vain tuottaa suuria tuloja kaupungille.

### **Tontin arvon manipulointi on synnyttänyt kohtuuttoman korkeat tontinvuokrat**

Virheellisen indeksikertoimen avulla manipuloitua maksuun pannut tontinvuokrat olivat Kisakylässä alkuvuonna 2010 jo 70 % tontin käyvästä arvosta, ja vuonna 2024 jo 93 % tontin käyvästä arvosta, kun tuottotavoitteen piti olla 4 %. Kaupunki rahastaa siis Kisakylän asuntoyhtiöiltä vuosivuokrana lähes tontin käyvän hinnan ja pian ylikin. Kisakylän taloyhtiöiden vuosivuokrat vuonna 2024 ovat 123 000 – 340 000 riippuen kerrosneliöiden määrästä.

Kisakylän tonttien oikeat ja väärällä indeksikertoimella 17,49<sup>lokakuu</sup> manipuloitua alkuvuosivuokrat näkyvät Liite 4:ssä, nyt järjestettynä tonteittain ja asuntoyhtiöittäin. Kaupungin omat listat on tehty vain tonteittain, jolloin valtuuston jäsenet eivät saaneet käsitystä asuntoyhtiöille tulevasta rasituksesta. Myöskään tulevaa indeksikehitystä ei ole arvioitu. Kaikki luvut on poimittu valtuuston kokouksen 5.10.2010 taulukosta. Kertoimet, joilla alkuvuokraa vuosittain on korotettu, on laskettu Tilastokeskuksen elinkustannustaulukon avulla, ja ne vastaavat kaupungin indeksikorotuksissa käyttämiä kertoimia **LIITE 4: Excel-taulukko**.

### **Vuokralaisen ja vuokraajan hyödyt ja kustannukset**

Vastineessa perustelette ylikorkeiksi nostettuja vuokria sillä, että saamme nauttia ja käyttää arvokasta tonttia. Olemme tietysti tästä kiitollisia, mutta tämä nautintaoikeus pelkän maapohjan käyttöön on kuitenkin ylihinnoiteltu.

Tontin osuus uusien omistusasuntojen hinnasta on yleensä Helsingin lähiöissä vain 10–15 % asunnon ostohinnasta, vanhoissa lähiöissä kuten Käpylän kaltaisissa kerrostalomuotoisissa omistusasunnoissa tai kaupungin vuokra-asunnoissa tätäkin vähemmän. Esim. As Oy Voittajassa nykyinen yliarvioitu tontin arvo on 2,331 miljoonaa, yhtä suuri kuin asuntoyhtiön taseen pysyvät vastaavat yhteensä (rakennusten arvo).

ARA ja valtuusto arvioivat tontin kohtuulliseksi käyväksi arvoksi 24 €/k-m<sup>2</sup> kokouksessa 29.4.2009. Tähän harkinta -arvioon jo sisältyivät jo taustatieto indeksin muutoksista, sijainti sekä suojelupäätöksen vaikutus tontin käyttömahdollisuuksiin. Tontti on valmiiksi jalostettu vanha tontti, jossa ei ole yhtään rakennusoikeutta jäljellä. Suojelukohteena olevan kiinteistön korjausten ja ylläpidon kustannukset ovat myös tavanomaista korkeammat.

Valtuuston aiemman päätöksen vastaisesti tätä tonttien kohtuullista käypää arvoa 24 € on kuitenkin manipuloitu siten, että alkuvuokra oli 420 €/k-m<sup>2</sup>. Oli syy mikä tahansa: periytyvä väärinkäsitys indeksien käytöstä, epäselvä informaatio tai tahallinen halu nostaa vuokria keinolla millä hyvänsä, ei sitä voi tehdä väärillä perusteilla. Kyseessä ei ole mikään tulkintaerimielisyys, vaan oikaisua vaativa virhe.

Vuokrien hinnoittelu ei perustu annettuihin kriteereihin alkuvuokrien määrittelyssä. Oikea As Oy Voittajan alkuvuokran hinnoitteluperuste olisi ollut 4 % tontin käyvästä arvosta 133 200 eli **5328 €**. Keinotekoisesti nostettu alkuvuokra on 4 % manipuloitua tontin arvosta 2 331 000 eli **93 240 €**.

Tällä hetkellä tontinvuokrat on nousseet vuodesta 2010 jo yli 32 % joten vuonna 2024 As Oy Voittajan tontin vuosivuokra on **123 360 €**. Muut kerrosneliöiltään suuremmat Kisakylän taloyhtiöt maksavat huomattavasti enemmän; vuosivuokrat vaihtelevat **Kisakylässä 123 320—340 000/vuosi. Liite 4.**

Ollaan siinä pisteessä, että vuosivuokrat ovat lähellä koko tontin käypää arvoa. Esimerkiksi Voittajan tonttien arvo on 133 200 ja vuosivuokra on 123 360. Alkuvuokra oli alkuvuonna 2010 jo 70 % tontin arvosta, vaikka kaupungin tuottotavoitteen piti olla 4 % käyvästä arvosta. Näin korkea tuotto prosentti käyvästä tontin arvosta olisi pitänyt herättää jo huomiota alkuvuokrien kohdalla. Vuosittaiset tontinvuokran indeksikorotukset ovat myös suuria ja vaikeasti ennakoitavissa. Aina kun olemme valittaneet

kohtuuttomista vuokrista, on vastaus ollut, että ne eivät ole kohtuuttomia, koska ne perustuvat kohtuulliseen tontin arvoon 24 €/k-m<sup>2</sup>.

Mutta näinhän ei ole, vaan tämä sinänsä kyllä kohtuullinen tontin arvo on manipuloitu 420 euroon/k-m<sup>2</sup>. Tontin vastikevaikutus Voittajassa on tällä hetkellä asuin-m<sup>2</sup>kohden 30 €/asuin-m<sup>2</sup>/vuosi, mikä tarkoittaa 100 m<sup>2</sup>:n huoneistossa 3000 € vuodessa, ja 50 m<sup>2</sup> kaksiossa 1500 € vuodessa, ja se nousee koko ajan.

Pelkäämme, että jos ylikorkeisiin alkuvuokriin ei puututa, tämä rapauttaa suojellun kaupunginosan melko nopeasti, sillä vanhat rakennukset vaativat jatkuvia suuria korjauksia. Korkeiden hoitovastikkeiden takia pienituloisimmat osakkaat joutuvat muuttamaan ja myymään asuntonsa ja asunnot muuttuvat vuokra-asunnoiksi. Joillakin taloyhtiöillä konkurssikin voi olla lähellä.

Helsinki on korkeiden vuokratulojen lisäksi hyötynyt myös siitä, että asuntoyhtiöt tekevät itse kaikki peruskorjaukset ja maksavat taloyhtiön isännöinti-, huolto- ja ylläpitokustannukset. Esimerkiksi vertailuperusteena voi kaupunki käyttää suojellun Käärmetalton peruskorjauskustannuksia. Suunnilleen samansuuruinen ja suojelupäätöksiä noudattava As Oy Voittaja teki samaan aikaan julkisivuremontin ja vähän aiemmin suuren putkiremontin. Eikö myös kaupungille olisi edullista, että omistusasuminen olisi mahdollista myös pieni- ja keskituloisille. Omistusasuminen lisää yhteisöllisyyttä etenkin pienemmissä kerrostaloissa, kun asukkaat kantavat itse vastuuta yhteisestä omaisuudesta ja ympäristöstä.

## OIKAISUVAATIMUKSET

- Tiedostetaan, että tontin vuokra tulee sitoa *sopimusvuoden* indeksiin, ei 1950=100 indeksiin.
- Tiedostetaan), että alkuvuokran määrittämisessä käytetty *käypä hinta tarkoittaa sopimusajankohdan arviohintaa*, jossa on huomioitu tontin mm. käyttötarkoitus, käyttämättömät rakennusoikeudet ja sijainti.
- Tiedostetaan, että tontin käypä arvo ei ole sidottu elinkustannusindeksiin, vaan määritellään *harkinnanvaraisesti*. Harkinnanvarainen arviointi on järkevä myös siinä mielessä, että alueen tonttien hinnat voivat myös laskea epäsuotuisan sosiaalisen kehityksen vuoksi tai pysyä ennallaan esim. suojelupäätöksen vuoksi.

Esimerkiksi vuokrasopimuksensa uusineiden Olympiakylän ja 10 vuotta myöhemmin rakennetun Kisakylän tonttien vuokrat ovat suuria ja poikkeavat paljon toisistaan, kun oikea alkuvuokra on kerrottu senhetkiselä 1951=100 indeksin kertoimella, eikä alkuvuokraa vastaavaa indeksiä merkitty sadalla, jolloin alkuvuokran kerroin olisi 1. (Molemmat alueet ovat vierekkäisiä suojeltuja, valmiiksi loppuun rakennettuja alueita ja asuntojen hintataso on pysynyt samana molemmilla puolilla katua, mutta tontinvuokrissa on suuri ero).

## Konkreettiset korjausehdotukset vuokran määrittelylle (As Oy Voittaja)

1. Otetaan sopimusteksteissä mainitut tonttien oikein lasketut arvot alkuvuokran 2010=100 arvoksi. Alkuvuokra = Tontin kerrosneliöiden määrä x käypä arvo 24 €/k-m<sup>2</sup> x tuotto prosentti 0,04 x 1,00. Oikeaa alkuvuokraa vastaava indeksi merkitään sadalla. Tällä tavoin sidotaan vuokra sopimuksen perusvuoden 2010 indeksiin.
2. *Alkuvuokran kaavasta (valtuuston esityksessä) poistetaan väärän indeksin 1951=100 indeksikerroin 17,49. Alkuvuokran kaavan oikea indeksikerroin on 1.* Seuraavien vuosien kertoimet saadaan jakamalla edellisen vuoden keskimääräinen indeksi perusvuoden indeksillä.
3. *Sopimustekstistä poistetaan väärä viittaus vuokran sitomisesta 1951=100 indeksiin.* Vuokra sidotaan sopimusvuoden 2010=100 indeksiin, kuten on ymmärretty aivan oikein taloushallinnossa, joka hoitaa indeksikertoimien laskemisen ja laskutuksen. Indeksikertoimet, joiden avulla vuokraa vuosittain korotetaan, ovat riippumattomia alkuvuokrista ja ne on laskettu tähänkin saakka oikein, mutta valtuustossa päätetyt alkuvuokrat, joihin kertoimia on sovellettu, ovat olleet valitettavasti väärät.

## OIKAISUVAATIMUS TONTIN VUOKRIIN

**Vaadimme, että oikein lasketut alkuvuokrat, jotka on mainittu tonttien vuokrasopimuksissa, asetetaan tonttien vuokrien perusteeksi ja laskutuksen pohjaksi viimeistään 1.1.2025 alkaen, ja ne ovat voimassa koko sopimuksen loppuajan 1.1.2025 –31.12.2060.**

Vuokrien sitominen 2010=100 indeksiin ja indeksikertoimet, jolla vuokria vuosittain korotetaan, ovat olleet tähänkin asti oikein, joten siltä osin ei tarvita muutosta.

Tarvittava muutos on, että kahden tontin nykyisten, kohtuuttomien alkuvuokrien paikalle asetetaan oikeat seuraavasti:

Asuntoyhtiö Voittaja-Segraren Ab	Nykyinen,	Oikea alkuvuokra
Tontti 250031/1 (Koskelantie 30)	46 733	2 783
Tontti 25/871/1 (Koskelantie 28)	46 453	2 767

Olemme sopimuksen voimassaoloaikana 2011–2024 maksaneet tontinvuokria Helsingin kaupungille tasekirjojen mukaan yhteensä 1 189 000, kun oikeat vuokrat olisivat olleet samalla ajanjaksolla 83 000. Olemme maksaneet 1,11 miljoonaa ylimääräistä kaupungin tekemästä virheestä johtuvaa vuokraa. Tämä on pannut asuntoyhtiön talouden sekaisin ja taloudenpidon ahtaalle

Rahallista korvausta toivomme vähintään sen jälkeiseltä ajalta, kun olimme saattaneet ongelmat Helsingin kaupungin tietoon. Tämän vuoden lopussa siitä tulee kaksi vuotta.

### Lopuksi

Tasavertaisuuden vuoksi olisi koko Kisakylä syytä ottaa tarkasteluun. Kisakylän asuntoyhtiöillä ei ole mitään yhteistä elintä tai yhteistä isännöintiä, joten emme ole keskustelleet muiden Kisakylän yhtiöiden kanssa. Uskomme kuitenkin, että muilla Kisakylän taloyhtiöillä on yhtä suuria ongelmia taloutensa ja kanssa, jotka johtuvat asumiskustannusten ja hoitovastikkeiden jyrkästä noususta kohtuuttomien tontinvuokrien vuoksi.

Helsingin kaupungin tulisi mielestämme ryhtyä tarkistamaan omia tontinvuokrauksen periaatteitaan ja hankkia indeksien käytön koulutusta, jotta ei enää tehtäisi samoja virheitä tulevissa tontinvuokrasopimuksissa. Mitä kauemmin kaupunki pitää kiinni siitä, että sopimuksia uusittaessa vuokria ei sidota sopimusvuoden indeksiin, vaan jääräpäisesti 1951=100 indeksiin, sitä mahdottomammaksi käy asuminen kaupungin tontilla olevissa omistusasunnoissa.

### LIITTEET

1. Valitus ja oikaisupyyntö 16.10.2023 (kirjaamo 18.10.2023) 5 s.
2. Ote tontinvuokrien sopimustekstistä 2 s.
3. Valtuuston 5.10.2010 kokouksen esityslistan ote 2 s.
4. Excel taulukko Kisakylän alkuvuokrista (oikeat, ja 1950=100 kertoimella 17,49 korotetut) sekä esimerkki vuokrista vuonna 2023 ja 2024. 1 s.

(Tiedot tonteista ja vuokrista poimittu kaupunginvaltuuston esityksestä. Taulukkoon olemme koonneet tiedot asuntoyhtiöittäin, joka antaa paremman kuvan kuin kaupungin tonttinumeroihin perustuva luettelo valtuuston esityksessä.)

Helsingissä 19.2.2024  
As Oy Voittaja Segraren Ab

---

---

Tiedoksi:

Isännöitsijä