



§ 12

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle vuokratun asunto- tontin (kerrostalo) vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen (Haa- ga, tontti 29188/4)

HEL 2018-012923 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- jatkaa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (Y-tunnus: 0116514-9) Helsingin Haagassa vuokratun tontin 29188/4 (kiinteistötunnus 91-29-188-4, pinta-ala 1778 m², os. Hopeatie 10) maanvuokrasopimuksen nro 11074 vuokra-aikaa 31.12.2048 saakka liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.
- oikeuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen muutoksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(A2129-5)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimusehdot, tontin 29188-4 maanvuokrasopimuksen muuttaminen
- 2 Sijaintikartta, tontti 29188-4
- 3 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, tontti 29188-4

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Esitysteksti

Liite 1



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Vuokrasopimuksen muutoksella jatketaan sopimuksen voimassaoloaikaa siten, että vuokra-alueella sijaitseville rakennuksille on mahdollista myöntää ARA-ehtojen mukainen peruskorjauslaina. Lisäksi tarkennetaan eräitä vuokran tarkistamiseen, vuokrasopimuksen irtisanomiskieltoon, maanalaisiin rakenteisiin ja maaperän puhtaana pitämiseen liittyviä lisäehtoja kaupungin nykykäytännön mukaisiksi.

Esittelijän perustelut

Vuokrasopimus

Kiinteistölautakunta päätti 19.12.1978 (2133 §) vuokrata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29188 tontin 4 ajaksi 15.12.1978-31.12.2040 (sopimusnumero 11074, vuokraustunnus A2129-5).

Asemakaava ja tonttitiedot

Sisäasiainministeriön 29.7.1976 vahvistaman asemakaavan 7238 mukaan tontti 29188/4 kuuluu asuntolatyypisten kerrostalojen korttelialueeseen (AKS). Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 4400 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 17.8.1978. Tontin pinta-ala on 1778 m² ja osoite Hopeatie 10.

Sijaintikartta ja ote ajantasaisesta asemakaavasta ovat tämän esitystekstin liitteenä.

Asuinrakennusten peruskorjaus ja rahoitus

Tontilla sijaitsevilla rakennuksilla teetetään peruskorjaus, joka käynnistyy keväällä 2019. ARA on myöntänyt kohteelle korkotukilainavaruuden.

Vuokrasopimuksen vuokra-aika ja irtisanomiskielto

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 18 §:n mukaan korkotukilainaa 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 31.12.2048 saakka, jolloin vuokrasopimus olisi voimassa koko lainaajan.

Vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen

Peruskorjauksen rahoituksen järjestämiseksi esitetään, että tontin vuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin 31.12.2048 saakka, jolloin se mahdollistaisi vuokrasopimuksen käytön ARA:n kohteen peruskorjaamiseen hyväksymän perusparannuskorkotukilainan vakuutena (ns. laitoskiinnitys). Lisäksi järjestelyllä turvattaisiin valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täytetäkaus.

Edelleen esitetään, että tontin vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan nykyisen sopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan eli 31.12.2040 saakka ja että sen jälkeen vuokraa tarkistettaisiin 1.1.2041 alkaen käypää maanarvoa vastaaviksi noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia päätöksiä ja periaatteita. Mainittu korotus tulee tehdä kuitenkin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vahvistamaan kohtuullisen hintatasoon.

Esitetty menettely mahdollistaa jo tässä vaiheessa valtion rahoituksen käyttämisen kiinteistön peruskorjaukseen ilman, että lainaehdot aiheuttaisivat kiinteistön tontinvuokran tarkistamisen ennen voimassa olevan maanvuokrasopimuksen päättymistä.

Esitys on kaupunginvaltuuston aravavuokratulojen tontinvuokrasopimusten vuokranalennusehdon muuttamista koskeneen päätöksen (28.1.2004, 30 §) periaatteiden mukainen. Mainittu päätös koski aravalainojen konvertoimista vapaarahoitteisiksi lainoiksi.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 6.11.2018 (554 §) noudattaa vastaavanlaista menettelyä vuokrasopimuksen jatkamisen ja vuokran tarkistamisen osalta Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattujen tonttien 45218/1 ja 45219/1 (Vartiokylä, Rusthollarintie 8 ja 10) osalta ja myös kiinteistölautakunta päätti 28.1.2016 (30 §) noudattaa vastaavanlaista menettelyä vuokrasopimuksen jatkamisen ja vuokran tarkistamisen osalta Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattujen tonttien 28219/3 ja 28219/4 (Oulunkylä, Maunula, Kuusikkotie 4 ja Maunulantie 10) osalta. Edellä mainituilta tonteilta peritään vanhan sopimuksen päättymiseen saakka vanhan sopimuksen mukaista maanvuokraa.

Muut ehdot



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

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 mom. 1-kohdan mukaisesti kaupunkiympäristölautakunta päättää toimialan hallinnassa olevien kiinteistöjen vuokraamisesta enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika. Tontin, jonka vuokraaika jatketaan, rakennusoikeus on yli 3000 k-m². Kaupunkiympäristölautakunta ei ole kyseisen kaltaisessa tapauksessa siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijoille.

Näin ollen kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimusehdot, tontin 29188-4 maanvuokrasopimuksen muuttaminen
- 2 Sijaintikartta, tontti 29188-4
- 3 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, tontti 29188-4

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Esitysteksti

Liite 1