

30.1.2018

Kaupunkiympäristön toimiala  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Tontit-yksikkö / Asuntotontit

## **Tontinvuokralaisten asukastilaisuus / maanvuokrasopimusten uusiminen / Hermanni ja Vallila**

Paikka: Arcada, suuri auditorio, Jan-Magnus Janssonin aukio 1

Aika: 30.1.2018 klo 17–19

Läsnä toimialalta:

Juha-Pekka Turunen, puheenjohtaja  
Esko Patrikainen, tontit-yksikön päällikkö  
Miia Pasuri, asuntotonttitiimin tiimipäällikkö  
Anne Nahi, valvontalakimies  
Tiina Aitta, tilaisuuden sihteeri, kiinteistölakimies,  
Tarja Lahin, vuorovaikutussuunnittelija  
Maija Mattila, vuorovaikutussuunnittelija  
Anu Hämäläinen, vuorovaikutussuunnittelija

Lisäksi paikalla: -

Osallistujia: 5

Tilaisuuden kulku:

J-P Turunen toivotti läsnäolijat tervetulleiksi kaupunkiympäristön toimialan puolesta. Tilaisuuden tavoitteena oli antaa mahdollisimman selkeä kuva siitä, mistä sopimusten uusimisessa on kyse.

Valvontalakimies piti esityksen: ”Vuosina 2020-2021 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusiminen”. Esityksessä käsiteltiin mm. seuraavia asioita: kaupunki maanvuokraajana, maanvuokrauksen periaatteet, tontin vuokrahintaan vaikuttavat asiat, arvio tulevasta maanvuokrista ja sopimusten uudistamisen aikataulu. Lisäksi tietoa annettiin kerrosalan käsitteestä sekä mahdollisesta tontin ostomahdollisuudesta.

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

Tontit-yksikön päällikkö piti tilaisuuden lopuksi kokoavan puheenvuoron, jossa hän korosti sitä, että kaupungin tulee kohdella vuokralaisia yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti. Lisäksi hän toi esille, millä tavoin kaupunki pyrkii varmistamaan, että uusi vuokrataso on vuokralaisille kohtuullinen. Näitä tapoja ovat mm. kohtuullinen tuottoprosentti (4 %), vuokrauserustehinnan määrittäminen noin 60 %:sta käyvästä arvosta ja 10 vuoden

30.1.2018

Kaupunkiympäristön toimiala  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Tontit-yksikkö / Asuntotontit

siirtymäaika. Lisäksi ulkopuolinen asiantuntija (arkkitehti) on tarkistanut kunkin tontin toteutuneen rakennusoikeuden ja vuokralaisilla on mahdollisuus kommentoida laskennan tulosta ja sitä kautta vaikuttaa oman maanvuokran suuruuteen, jos havaitsee laskennassa virheitä. Lisäksi tontit-yksikön päällikkö toi esille, että kyse on poliittisesta päätöksenteosta, johon on myös mahdollista pyrkiä vaikuttamaan. Myös valitusmahdollisuus tuotiin esille.

J-P Turunen kiitti osallistujia ja päätti tilaisuuden noin kello 17.55.

#### TILAISUUDESSA ESITETYT KYSYMYKSET, MIELIPITEET SEKÄ VASTAUKSET:

1. Kyseessä on iso kerrostalo, jossa on neljä kerrosta. Lisäksi on sauna- ja varastotiloja. Varastotiloja vuokrataan. Tiedusteltiin, että peritäänkö vuokrattavista varastotiloista maanvuokraa?  
  
- Jos kyse on asukkaiden käytössä olevista varastotiloista, niistä ei peritä maanvuokraa. Jos rakennuksessa olisi esim. liiketiloja ja varastotiloissa varastoitaisiin liiketoimintaan liittyviä tavaroita, niin tällöin varastotiloista perittäisiin maanvuokraa.
  2. Lasketaanko kerrostaloissa vuokraan myös rappukäytävät? (ts. lasketaanko rappukäytävät kerrosalaan)  
  
- Kerrostaloissa rappukäytävät lasketaan mukaan määritettäessä maanvuokraa. Todettiin lisäksi, että kerrostalossa asukkaan on käytännöllisintä arvioida maanvuokran vaikutusta asumiskustannuksiin laskennallisen kaavan avulla, eli kertoa omien huoneistoneliöiden määrä arvioidulla asumiskustannusvaikutuksella (euroa/huoneistoneliö/kk).
  3. Vaikuttaako tontin koko vuokran määrään?  
  
- Tontin arvo määritetään sen rakennusoikeuden mukaan, ei tontin pinta-alan mukaan. Rakennusoikeuden määrä ratkaisee tontin arvon. Lisäksi tuotiin esille, että oikein iso tontti voi nostaa tontin arvoa. Tuotiin kuitenkin esille, että Hermannin ja Vallilan alueella tällaisia niin isoja kerrostalotontteja ei ole, että tontin koolla (väljyydellä) olisi vaikutusta tontin hintaan.
  4. Onko jossain tilaisuudessa annettu palautetta vuokrankorotuksista?  
  
- Tämä on ensimmäinen tilaisuus. Kun vuokrasopimuksia on aikaisemmin päättynyt, palautetta vuokrankorotuksista on kyllä annettu. Lisäksi palautetta on nyt uusittavista sopimuksista annettu sähköpostitse, kirjallisesti ja puhelimesta. Lisäksi muistutettiin, että 9.3.2018 mennessä voi antaa kirjallisesti palautetta ja tällöin palaute menee myös kaupunkiympäristölautakunnan tietoon.
  5. Ovatko vuokrankorotukset olleet esillä kunnallispolitiikassa ja onko käytyllä keskustelulla ja mielipiteillä ollut vaikutusta?
-

30.1.2018

Kaupunkiympäristön toimiala  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Tontit-yksikkö / Asuntotontit

- Kyllä. Asia on ollut esillä sekä aiemmin päättyneiden sopimusten uusimisen yhteydessä että nyt päättyvien sopimusten osalta. Keskustelujen perusteella esim. siirtymäaikaa on korotettu viidestä vuodesta kymmeneen vuoteen. Lisäksi keskustelua on käyty mahdollisuudesta ostaa tontti ja ostomahdollisuutta onkin tarjottu tehokkaasti rakennettujen kerros- ja rivitalotonttien ostajille. Myös nyt uusittavien sopimusten osalta tullaan keskustelemaan tonttien ostomahdollisuuden tarjoamisesta tehokkaasti rakennettujen kerros- ja rivitalotonttien vuokralaisille samantyyppisin periaattein, kuin vuonna 2015 päättyneiden sopimusten yhteydessä.

6. Kun uudesta maanvuokrasopimuksesta neuvotellaan, onko vuokran määrä neuvoteltavissa millään tavalla?

- Vuokrausperusteheinnoista päättää kaupunginvaltuusto ja tämän päätöksen perusteella tehdään yksittäisen tontin vuokrauspäätös. Tontin vuokraan vaikuttaa valtuuston päättämä vuokraushinta ja tontin rakennettu kerrosala. Tämän vuoksi vuokralaisen tulee tarkistaa sille lähetetyt kerrosalakaaviot ja niiden ajantasaisuus. Kerrosalakaavioihin arkkitehti on merkinnyt tilat, joista maanvuokraa peritään. Sopimuksia uusittaessa pyritään kohtelevaan vuokralaisia yhdenmukaisesti ja tasapuolisesti. Hinnasta ei voida merkittävässä määrin neuvotella, koska hinta määritetään jo valmiiksi kohtuulliselle tasolle.

Sopimusehdot lähetetään vuokralaiselle kommenteille. Valtaosa on vakioehtoja, jotka ovat kaikille samat, eikä niistä juuri voi neuvotella. Lisäksi voi olla tonttikohtaisia erityisehtoja, eli tonttikohtaisissa sopimuksissa voi olla eroja.

7. Voiko kirjeessä ilmoitettu arvioitu laskennallinen asumiskustannusvaikutus 1,12 euroa/huoneistoneliö/kk ja 2,24 euroa/huoneistoneliö/kk muuttua, kun valtuusto päättää vuokrausperusteista? Mikä on uuden maanvuokrasopimuksen kesto?

- Voi muuttua. Tämä on vasta arvio. Asiasta päättää ensin kaupunkiympäristölautakunta, sitten kaupunginhallitus ja lopulta kaupunginvaltuusto. Mainitut 1,12 euroa/huoneistoneliö/kk ja 2,24 euroa/huoneistoneliö/kk ovat arvioituja laskennallisia asumiskustannusvaikutuksia ja ne soveltuvat Vallilan ja Hermannin alueella. Uuden maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on arviolta 50-60 vuotta.

8. Onko joku joskus kieltäytynyt allekirjoittamasta uutta maanvuokrasopimusta ja mitä sitten on tapahtunut?

- Kyllä, mutta tämä on harvinaista. Valvontalakimies kertoi esimerkinomaisesti tapauksesta, jossa asunto-osakeyhtiö kieltäytyi allekirjoittamasta sopimusta. Tilanteesta aiheutui haittaa asukkaille mm. asuntojen myynnin yhteydessä. Lisäksi pankki ilmoitti asunto-osakeyhtiölle, että se joutuu arvioimaan tämän lainojen irtisanomista, koska asunto oy:n vuokraaman tontin maanvuokrasopimus on päättynyt. Lopulta asunto-osakeyhtiö allekirjoitti maanvuokrasopimuksen, mutta valitti asiassa hallinto-oikeuteen ja lopulta korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

30.1.2018

Kaupunkiympäristön toimiala  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Tontit-yksikkö / Asuntotontit

Oikeusasteet eivät katsoneet, että kaupungin maanvuokrauskäytäntöjä olisi tarpeen muuttaa.

---