

## **Erityisasumiseen tarkoitettun tontin (AS, 553 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Pakila, tontti 34143/3)**

HEL2023-005967

Elontie 56

Lakisääteinen sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisvastuu (pl. Helsingin kaupunki) siirtyi hyvinvointialueille 1.1.2023 alkaen. Samassa yhteydessä erityishuoltopiirit lakkautettiin. Toimeenpanolain nojalla muun muassa Kärkulla-kuntayhtymän Helsingissä sijaitsevat palvelut mukaan lukien kehitysvammaisten asumispalvelut ja mainitun kuntayhtymän omistamat palvelutilat niihin liittyvine vastuineen siirtyivät Helsingin kaupungille.

Kärkulla-kuntayhtymällä oli 31.12.2022 asti Helsingissä kolme asumisyksikköä ruotsinkielisille asukkaille, joista yksi oli osoitteessa Elontie 56 sijaitseva kehitysvammaisten ryhmäkotirakennus. Kyseinen rakennus on valmistunut vuonna 2019 ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (jäljempänä ARA) on hyväksynyt päätöksellään Dnro 36679/322/17 sen rakentamista varten korkotukilainan (pitkä korkotuki).

Helsingin kaupungin tavoitteena on toiminnallisista ja taloudellista syistä keskittää asuntovarallisuuttaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Heka). Tämän vuoksi kaupunkiympäristölautakunta päätti 22.10.2024 (541 §) luovuttaa Pakilassa osoitteessa Elontie 56 sijaitsevan ryhmäkotirakennuksen vastikkeettomana apporttiomaisuutena Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle. Samassa yhteydessä kaupunkiympäristölautakunta päätti, että ryhmäkotirakennuksen tontti vuokrataan Hekalle osana apporttijärjestelyä. Helsingin kaupungille on 1.1.2023 myönnetty lainhuuto tonttiin 34143/3.

**Apportti** Kaupunkiympäristölautakunta päätti 22.10.2024 (541 §) luovuttaa osoitteessa Elontie 56 sijaitsevan ryhmäkotirakennuksen sähkö- ja kaukolämpöliittymineen vastikkeettomana apporttisijoituksena Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) sijoitetun vapaan pääoman rahastoon. Helsingin kaupunki omistaa Hekan koko osakekannan. Rakennus siirretään rakennuksen kirjanpitoarvosta n. 615 000 euroa (tilanne 31.12.2024) Osana kokonaisjärjestelyä Hekaan siirtyy myös ryhmäkotirakennukseen liittyvä noin 615 000 euron suuruinen korkotukilaina. ARA on nimennyt päätöksellään 7.3.2024 korkotukilainan luovutuksensaajaksi Helsingin kaupungin asunnot Oy:n.

Kaupunkiympäristölautakunnan päätös tehtiin ehdolla, että kaupunginvaltuusto myöntää Hekalle siirrettävää Kuntarahoituksen korkotukilainaa koskevan enintään 615 000 euron määräisen kaupungin omavelkaisen takauksen osana apporttijärjestelyä ja että Heka päättää ottaa vastatakseen rakennukseen liittyvän em. Kuntarahoituksen korkotukilainan. Kaupunginhallitus on 4.11.2024 (673 §) osaltaan puoltanut asiaa ja kaupunginvaltuusto on 13.11.2024 tehnyt edellä tarkoitettun myönteisen päätöksen lainaa koskevasta kaupungin omavelkaisesta takauksesta.

Tonttia 34143/3 koskeva maapohjan vuokraus tehdään ARA- perusteisesti ja vuokrausehdoin, joita noudatetaan, kun kaupungin tontti vuokrataan valtion tukemaa (pitkä korkotuki) asuntotuotantoa varten.

## Tontti ja sitä koskevat asemakaavamääräykset

Kaupunginvaltuuston 1.3.2017 hyväksymän ja 18.4.2017 vahvistuneen asemakaavamuutoksen nro 12413 mukaan tontti 34143/3 (AS) on asuntolarakennusten korttelialuetta.

Tontin pinta-ala on 1 383 m<sup>2</sup> ja sen osoite on Elontie 56. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 13.3.1973. Rakennusoikeus on merkitty tonttitehokkuusluvulla e=0,40, jolloin tontin rakennusoikeus on 553 k-m<sup>2</sup>.

Facta-kuntarekisteristä saatujen tietojen mukaan tontilla on käytetty rakennusoikeutta yhteensä 517 k-m<sup>2</sup>, josta pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa on 517 k-m<sup>2</sup>.

Näin ollen maanvuokran perusteena käytetään kerrosalaa 553 k-m<sup>2</sup>. Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa, jos tontille toteutetaan tätä enemmän asuin-, liike-, palvelu- tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa taikka jos vuokra- alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuu muutoksia.

Pysäköintinormi on 1 autopaikka/400 kerrosneliometriä ja lisäksi asukkaiden vieraille 1 autopaikka/1000 m<sup>2</sup> kerrosalaa.

## Vakuuden määrä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §), että asuntotonttien ja niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytettävä vakuus on 1.7.2022 alkaen alkuvuosivuokran kolminkertainen määrä pyöristäen ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon.

## Varauspäätös

Helsingin sosiaali- ja terveystalvet sekä pelastuslaitoksen palvelut muodostivat yhdessä uuden sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan 1.1.2023. Muualla Suomessa sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen järjestämisvastuu siirtyi hyvinvointialueille. Tämä ei koske Helsinkiä. Helsinki vastaa edelleen sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisestä.

Uudelle toimialalle siirtyi myös kehitysvammaisten päivätoiminta- ja asumispalveluyksiköitä ruotsinkielisestä Kårkullan kuntayhtymästä.

Sote -palveluiden uudelleen järjestelyn voidaan tulkita korvaavan tonttia 34143/3 koskevan varauspäätöksen, koska järjestely perustuu lakiin.

## Tontin maanvuokra

Kaupunginvaltuusto vahvisti 2.2.2022 (22 §) asuntotonttien vuokranmäärityksessä ja vuokraamisessa noudatettavat yleiset periaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet.

Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARAn

hyväksymään enimmäishintaan.

Tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n edellyttämä alennus. Alennus on määräaikainen ja voimassa niin kauan kuin tontille toteuttavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittelyssä noudatetaan lain (laki (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta ottaen huomioon, mitä vuokra-alennuksen mahdollisesta päättymisestä on mainittu vuokrasopimuksen 20.1 §:n f-kohdassa. Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä alennus koskee ns. pitkällä korkotuella (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) toteutettavia hankkeita. Alennus voidaan myöntää myös muille valtion tukemille hankkeille, mikäli siihen on lainsäädäntöön tai viranomaisohjeisiin perustuva syy.

Tontin 34134/3 osalta ns. ARA-alennus päättyy 22.11.2058, mikä on todettu ARA:n 7.3.2024 korkotukilainan luovutuksensaajaa koskevassa päätöksessä.

Tontin arvoitu markkinahinta on viereisten tonttien arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 1 150 e/k-m<sup>2</sup>. ARA on hyväksynyt tontin (kehitysvammaisten palveluasuminen) rakennusoikeuden yksikköhinnaksi 600 e/k-m<sup>2</sup>.

Tontti vuokrataan pitkäaikaisesti edellä mainitulla hinnalla. Tontin vuosivuokra on ARA:n hyväksymä enimmäishinta kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella mahdolliset määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Asuntotontin asuintilan vuokrasta peritään 4 % ja liiketilan vuokrasta 5 % tuotto.

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on edellä mainitut alennukset huomioiden 13 271 euroa. Tontin arvioitu markkinavuokra on 25 438 euroa/vuosi (1 150 euroa/k-m<sup>2</sup>).

Näin ollen subventio euroina per vuosi on noin 12 167 euroa (25 438 € - 13 271 € = 12 167 €) eli 47,83 %, mikä tarkoittaa, että ARA-alennus on 52,17 %.

#### Vuokra-aika

Tontti vuokrataan nykyisten maanvuokrausperiaatteiden mukaisesti noin 60 vuodeksi, 31.12.2085 asti.

#### Rekisteröinti

Helsingin kaupungin asunnot Oy on merkitty kaupparekisteriin 7.1.2011.