



§ 212

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattujen asuntotonttien vuokrasopimusten vuokra-ajan jatkaminen sekä Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle vuokratun asuntotontin vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen

HEL 2023-001101 T 10 01 01 02

Mäenlaskijantie 4, Kasöörinkatu 3, Mäkelänkatu 45, Paraistentie 18-20

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) Helsingin Herttoniemestä vuokratun tontin 43147/1 (kiinteistötunnus 91-43-147-1, pinta-ala 8 403 m², os. Mäenlaskijantie 4) maanvuokrasopimuksen (sopimusno 7568) vuokra-aikaa 1.3.2023 alkaen 31.12.2052 saakka liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.

(A1143-88)

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) Helsingin Pasilasta vuokratun tontin 17007/1 (kiinteistötunnus 91-17-7-1, pinta-ala 3 563 m², os. Kasöörinkatu 3) maanvuokrasopimuksen (sopimusno 9681) vuokra-aikaa 1.3.2023 alkaen 31.12.2052 saakka liitteestä 2 ilmenevin ehdoin.

(A1117-9)

C

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) Helsingin Vallilasta vuokratun tontin 22585/45 (kiinteistötunnus 91-22-585-45, pinta-ala noin 5 094 m², os. Mäkelänkatu 45) maanvuokrasopimuksen (sopimusno 18130) vuokra-aikaa 1.3.2023 alkaen 31.12.2052 saakka liitteestä 3 ilmenevin ehdoin.

(A1122-100)

D



Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- jatkaa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (Y-tunnus: 0116514-9) Helsingin Ruskeasuolta vuokratun tontin 16727/21 (kiinteistötunnus 91-16-727-21, pinta-ala 4 861 m², os. Paraistentie 18-20) maanvuokrasopimuksen (sopimusnro 12702) vuokra-aikaa 1.3.2023 alkaen 31.12.2052 saakka liitteestä 4 ilmenevin ehdoin.

(A2116-4)

E

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- valtuuttaa päätöskohtien A-D osalta sekä sopimukset ja valvonta-tiimin päällikön että lakimiehen, kummatkin yksinään, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitut sopimusmuutokset ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Lopuksi todetaan, että edellä päätöskohdissa A-D kaupunki ei vastaa vuokralaisille aiheutuvista mahdollisista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokrasopimusten muuttamista koskeva päätös tai muu siihen liittyvä päätös, oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Käsittely

Esteelliset: Kari Pudas ja Amanda Pasanen (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pia Hosia, asiantuntija, puhelin: 09 310 39061
pia.hosia(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokraehdot tontti Herttoniemi 43147/1
- 2 Vuokraehdot tontti Pasila 17007/1
- 3 Vuokraehdot tontti Vallila 22585/45
- 4 Vuokraehdot tontti Ruskeasuo 16727/21
- 5 Otteet asemakaavoista

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



Otteet

Ote

Vuokralainen, päätöskohta A

Vuokralainen, päätöskohta B

Vuokralainen, päätöskohta C

Vuokralainen, päätöskohta D

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 2
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 3
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 4
Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Päätöskohtien A-D:n mukaisilla vuokra-alueilla sijaitsevat rakennukset on tarkoitus korjata. Korjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) hyväksymällä investointiavustuksella ja korkotukilainalla, jonka takaisinmaksuaika on noin 30 vuotta. Maanvuokrasopimuksia tulisi tämän vuoksi jatkaa 1.3.2023 alkaen 31.12.2052 saakka, jolloin vuokrasopimukset olisivat voimassa koko laina-ajan.

Esittelijän perustelut

Vuokrasopimusten vuokra-ajan jatkaminen

Tontti 43147/1

Herttoniemessä sijaitseva tontti 43147/1 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2035 päättyvällä maanvuokrasopimuksella nro 7568. Alunperin 31.12.2020 päättyväksi tarkoitettua vuokraa-aikaa on jatkettu 8.8.2006 allekirjoitetulla sopimuksella (kiinteistölautakunta 20.6.2006 § 449).



Tontin vuokralainen pyytää 24.1.2023 toimitetulla hakemuksella, että tontin maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin 30 vuotta 31.12.2052 saakka korjaushanketta varten.

Tontti 17007/1

Pasilassa sijaitseva tontti 17007/1 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2035 päättyvällä maanvuokrasopimuksella nro 9681.

Tontin vuokralainen pyytää 24.1.2023 päivätyllä hakemuksella, että tontin maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin 30 vuotta 31.12.2052 saakka korjaushanketta varten.

Tontti 22585/45

Vallilassa sijaitseva tontti 22585/45 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2050 päättyvällä maanvuokrasopimuksella nro 18130.

Tontin vuokralainen pyytää 7.2.2023 toimitetulla hakemuksella, että tontin maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin 30 vuotta 31.12.2052 saakka korjaushanketta varten.

Tontti 16727/21

Ruskeasuolla sijaitseva tontti 16727/21 on vuokrattu Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle 31.12.2045 päättyvällä maanvuokrasopimuksella nro 12702.

Tontin vuokralainen pyytää 7.2.2023 toimitetulla hakemuksella, että tontin maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin 30 vuotta 31.12.2052 saakka korjaushanketta varten.

Vuokrasopimus

Tontti 43147/1

Kiinteistölautakunta päätti 9.9.1966 (1431 §) vuokrata Kiinteistö-Oy Mäenlaskijantie 4 -nimiselle yhtiölle 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43147 asuntotontin nro 1 (os. Mäenlaskijantie 4) ajaksi 1.7.1960 - 31.12.2020 (maanvuokrasopimus nro 7568, vuokratunnus A1143-88).

Alunperin 31.12.2020 päättyväksi sovittua vuokraa-aikaa on jatkettu 8.8.2006 allekirjoitetulla sopimuksella (kiinteistölautakunta 20.6.2006 § 449). Kiinteistö-Oy Mäenlaskijantie 4 on sulautunut 31.12.2011 Helsingin kaupungin asunnot Oy -nimiseen yhtiöön (Y-tunnus 2379058-6).



Tontti 17007/1

Kiinteistölautakunta päätti 3.9.1974 (§ 1379) vuokrata Kiinteistö-oy Kasöörinkatu 2:lle 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17007 tontin 1 ajaksi 1.9.1974 - 31.12.2035 (maanvuokrasopimus 9681, vuokratunnus A1117-9).

Tontin vuokraoikeus rakennuksineen on 31.12.1992 siirtynyt Pasilan Kiinteistöt Oy:lle. Sittemmin vuokraoikeuden siirto rakennuksineen on kirjattu Helsingin käräjäoikeudessa 30.12.1998 Kantakaupungin kiinteistöt Oy:lle. Kaupparekisterin mukaisesti Kantakaupungin kiinteistöt Oy on sulautunut 31.12.2011 Helsingin kaupungin asunnot Oy -nimiseen yhtiöön (Y-tunnus 2379058-6).

Tontti 22585/45

Kiinteistölautakunta päätti 21.4.1998 (305 §) vuokrata Vallilan Kiinteistöt Oy:lle 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 22585 tontin 45 ajaksi 1.1.2000 - 31.12.2050 (maanvuokrasopimus 18130, vuokratunnus A1122-100).

Vallilan Kiinteistöt Oy on sulautunut 31.12.2011 Helsingin kaupungin asunnot Oy -nimiseen yhtiöön (Y-tunnus 2379058-6).

Tontti16727/21

Kiinteistölautakunta päätti 14.2.1984 (384 §) vuokrata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelin nro 16727 asuntotontin nro 21 (os. Paraistentie 18) ajaksi 15.2.1984 - 31.12.2045 (maanvuokrasopimus nro 12702, vuokratunnus A2116-4).

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 43147/1

Asemakaava 4739 on vahvistettu 1.7.1960. Asemakaavan mukaan tontti 43147/1 kuuluu asuinkerrostalon korttelialueeseen.

Sitova tonttijako 1688 on tullut voimaan 1.8.1960 ja tontti on merkitty 16.7.1960 kiinteistörekisteriin.

Tontin pinta-ala on 8 403 m² ja osoite Mäenlaskijantie 4.

Tontti 17007/1

Asemakaavan muutos 8727 on tullut voimaan 28.10.1983. Asemakaavan muutoksen mukaan tontti 17007/1 kuuluu asuinkerrostalon korttelialueeseen.



Sitova tonttijako on tullut voimaan 19.1.1973 ja tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 28.2.1973.

Tontilla sijaitsee yksi seitsemän kerroksinen asuinkerrostalo.

Tontin pinta-ala on 3 563 m² ja osoite Kasöörinkatu 3.

Tontti 22585/45

Asemakaavan muutos 9606 on tullut voimaan 2.2.1990. Asemakaavan muutoksen mukaan tontti 22585/45 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen.

Sitova tonttijako on tullut voimaan 27.6.1941 ja tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 23.3.1953.

Tontin pinta-ala on 5 094 m² ja osoite Mäkelänkatu 45.

Tontti 16727/21

Asemakaavan muutos 11884 on tullut 10.6.2011. Asemakaavan muutoksen mukaan tontti 16727/21 kuuluu asuinkerrostalojen ja asuntolarakennusten korttelialueeseen.

Sitova tonttijako on tullut voimaan 15.10.1982 ja tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 17.12.1982.

Tontin pinta-ala on 4 861 m² ja osoite Paraistentie 18-20.

Otteet asemakaavoista on liitteenä 5.

Asuinrakennuksien perusparantaminen ja rahoitus

Tontti 43147/1

Vuokralaisen 24.1.2023 toimittaman hakemuksen mukaan kyse on tontilla sijaitsevien rakennusten korjauksesta. Korjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä korkotukilainalla. Hankkeen on tarkoitus käynnistyä huhtikuussa 2023. ARA on myöntänyt kohteelle ehdollisen korkotukilainavaruuden.

Tontti 17007/1

Vuokra-alueella sijaitseva rakennus on tarkoitus peruskorjata. Peruskorjauksen on tarkoitus alkaa hankkeen mukaan huhtikuussa 2023. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä korkotukilainalla. ARA on myöntänyt kohteelle ehdollisen korkotukilainavaruuden.



Tontti 22585/45

Vuokralaisen 7.2.2023 toimittaman hakemuksen mukaan kyse on tontilla sijaitsevien rakennusten perusparantamisesta. Korjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä korkotukilainalla. Hankkeen on tarkoitus käynnistyä maaliskuussa 2023. ARA on myöntänyt kohteelle ehdollisen korkotukilainavarauksen.

Tontti 16727/21

Vuokralaisen 7.2.2023 toimittaman hakemuksen mukaan kyse on tontilla sijaitsevien rakennusten peruskorjauksesta, jolle tullaan hakemaan korkotukilainavarausta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA).

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. Maanvuokrasopimuksia tulisi tämän vuoksi jatkaa 31.12.2052 saakka, jolloin vuokrasopimukset olisivat voimassa koko laina-ajan.

Vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen

Peruskorjauksen rahoituksen järjestämiseksi esitetään, että tässä esityksessä mainittujen tonttien vuokrasopimusten vuokra-aikoja jatkettaisiin 31.12.2052 saakka. Tämä mahdollistaisi vuokrasopimuksen käytön ARA:n rakennusten peruskorjaukseen hyväksymän korkotukilainan vuokutena (ns. laitoskiinnitys). Lisäksi järjestelyllä turvattaisiin valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täytetäkaus.

Edelleen tontin 43147/1, tontin 17007/1, tontin 22585/45 ja tontin 16727/21 osalta esitetään, että vuokra-alueen vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan alkuperäisen vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan, eli 31.12.2035 (43147/1), 31.12.2035 (17007/1), 31.12.2050 (22585/45) ja 31.12.2045 (16727/21) saakka, ja että sen jälkeen vuokraa tarkistettaisiin 1.1.2036 (43147/1), 1.1.2036 (17007/1), 1.1.2051 (22585/45) ja 1.1.2046 (16727/1) alkaen käypää maanarvoa



vastaavaksi noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia päätöksiä ja periaatteita. Mainittu korotus tulee tehdä kuitenkin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vahvistamaan kohtuulliseen hintatasoon.

Edellä esitetty menettely mahdollistaisi valtion rahoituksen käyttämisen tonteilla sijaitsevien rakennusten peruskorjaukseen ilman, että lainaehdot aiheuttaisivat tontin maanvuokran tarkistamisen ennen alkuperäisen maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymistä.

Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt esimerkiksi 8.12.2020 (726 §) noudattaa vastaavanlaista menettelyä vuokrasopimuksen jatkamisen ja vuokrantarkistamisen osalta muun muassa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattujen tonttien 26978/1 (Koskela), 49080/12 ja 49080/3 (Laajasalo), 28290/2 (Oulunkylä), 38165/16 ja 38304/1 (Malmi) osalta. Edellä mainituilta tonteilta peritään vanhan sopimuksen päättymiseen saakka vanhan sopimuksen mukaista maanvuokraa.

Vuokranantajalla on oikeus alkuperäisten sopimuskausien päätyttyä määritellä tai tarvittaessa määrätä vuokra-alueiden uusi vuokra, vuokra-aika ja muut sopimusehdot kaupunginvaltuuston ja kaupunkiympäristölautakunnan tuolloin voimassa olevien päättyvien tonttien uudelleen vuokraamista koskevien myöhemmin erikseen tehtävien päätösten sekä tuolloin käytössä olevan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen ehtojen mukaisesti. Edellä mainitut vuokrien korotukset tulee tehdä kuitenkin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vahvistamaan kohtuulliseen hintatasoon.

Muut ehdot

Muutoin ehdotetaan noudatettavaksi sopimusten nykyisiä ehtoja sekä muun muassa eräitä vuokran tarkistamiseen, vuokrasopimuksen irtisanomiskieltoon, maaperän puhtaana pitämiseen ja maanalaisiin hankkeisiin 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. Tonttien, joiden vuokraaika jatketaan, rakennusoikeudet ovat yli 3 000 k-m². Kaupunkiympäristölautakunta ei ole kyseisen kaltaisissa tapauksissa siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijoille.



18.04.2023

Asia/13

Näin ollen kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pia Hosia, asiantuntija, puhelin: 310 39061
pia.hosia(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokraehdot tontti Herttoniemi 43147/1
- 2 Vuokraehdot tontti Pasila 17007/1
- 3 Vuokraehdot tontti Vallila 22585/45
- 4 Vuokraehdot tontti Ruskeasuo 16727/21
- 5 Otteet asemakaavoista

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen, päätöskohta A

Vuokralainen, päätöskohta B

Vuokralainen, päätöskohta C

Vuokralainen, päätöskohta D

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-
tölautakunta

Liite 1

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-
tölautakunta

Liite 2

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-
tölautakunta

Liite 3

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-
tölautakunta

Liite 4

Esitysteksti