



31.05.2024

Tonttipäällikkö

34 §**Sopimussakon periminen maanvuokrasopimuksen ehtojen perusteella (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20807/1)**

HEL 2023-014581 T 10 01 01 02

Tyynenmerenkatu 5

Päätös

Tonttipäällikkö päätti, että Asunto Oy Helsingin Tyynenmerenkatu 5:ltä (Y-tunnus: 2408074-6) peritään sopimussakkoa yhteensä sataneljäkymmentätuhatta (140 000,00) euroa päätöksen perusteluissa mainitun maanvuokrasopimuksen sopimussakkoehdon perusteella.

Päätöksen perustelut

Tontin maanvuokrasopimus, sen vuokra-asutokäyttövelvoitetta koskeva ehto ja sopimussakkoehto

Helsingin kaupunki on vuokrannut pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Tyynenmerenkatu 5:lle (jäljempänä: vuokralainen) Helsingin Länsisataman kaupunginosasta Jätkäsaaren alueelta asuinkerrostalotontin (kaavamerkintä AK, asuinkerrostalotonttien korttelialue) seuraavasti:

- AK-tontti 20807/1, osoite: Tyynenmerenkatu 5, maanvuokrasopimus allekirjoitettu 27.11.2012.

Tontin maanvuokrasopimuksen ehdon 21 § mukaan: Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Asunnot on pidettävä mainitussa käytössä tontin maanvuokrasopimuksen vuokra-aikana. Edelleen po. maanvuokrasopimuksen ehdon 19 § mukaan, mikäli vuokralainen ei noudata tämän sopimuksen mukaista vuokra-asutokäyttövelvoitetta, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa/asunto.

Maanvuokrasopimuksen asiaa koskevin ehdoin on siten pyritty varmistamaan asuntojen pysyminen vuokra-asutokäytössä tontin maanvuokrasopimuksen voimassaolon ajan, ja tätä turvaamaan maanvuokrasopimukseen on sisällytetty asiaa koskeva nimenomainen sopimussakkoehto.

Vuokralaisen toiminta ja vastaus kaupungin selvityspyyntöön

Kaupungin sopimusehtojen valvonnan yhteydessä on käynyt ilmi, että Asunto Oy Helsingin Tyynenmerenkatu 5 c/o Keskinäinen työeläkevaikutusyhtiö Varma (jäljempänä "Varma") on vuokrannut asuinhuoneis-

**Tonttipäällikkö**

toja po. yhtiöstä SW Apartments Oy:lle. Varma on 26.1.2024 antanut vastauksensa kaupungin lähettämään 8.1.2024 päivättyyn selvityspyyntöön liittyen. Vastauksessa todetaan, että Varma on vuokrannut po. yhtiöstä yhteensä seitsemän asuinhuoneistoa (A 13, 26.7.2021 alkaen, B 25, 15.11.2021 alkaen, A 17, 1.12.2021 alkaen, B 35 ja A 19, 8.12.2022 alkaen, A 16, 15.12.2022 alkaen ja A 8, 19.4.2023 alkaen) mainitulle yhtiölle.

Maanvuokrasopimuksen sopimussakkoehdon soveltaminen

Lainsäädännössä (laki majoitus- ja ravitsemistoiminnasta, 1 §) majoitustoiminta on määritelty ammattimaisesti tapahtuvaksi kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamiseksi tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Tässä tapauksessa mainittuja asuinhuoneistoja on markkinoinut ja tarjonnut ammattimaista liiketoimintaa harjoittava yritys (SW Apartments Oy), joka on vuokrannut asuinhuoneistot Varmalta. Varma puolestaan on kaupungin tontin vuokralaisena olevan ja omistamansa yhtiön osalta velvollinen noudattamaan tontin maanvuokrasopimuksen ehtoja ja muun ohella sitä, että asunnot pysyvät vuokra-asuntokäytössä.

SW Apartments Oy:n markkinoimat ja tarjoamat asuinhuoneistot ovat olleet kalustettuja ja niiden yhteyteen on internetissä tapahtuneen markkinoinnin yhteydessä ilmoitettu kuuluvan jonkin verran hotellinomaisia palveluja, kuten esimerkiksi liinavaatteet ja hiuskuivaaja. Edelleen tontilla sijaitsevan yhtiön tarkastuskäynnin yhteydessä on tullut ilmi, että rakennuksen sisääntuloaulassa kyseisten huoneistojen kohdalla on ollut ainoastaan merkintä "Sleepwell" (majoituspalvelua tarjoava yritys), kun muiden huoneistojen kohdalla on ollut asukkaan nimi. Tästä voidaan suoraan päätellä, ettei kukaan ole kyseisellä hetkellä ollut väestötietojärjestelmän mukaan kirjoilla ko. huoneistoissa. Tämä viittaa lisäksi siihen, että majoituksen kesto on kulloinkin ollut tilapäistä ja vuokraustoiminta siten toistuvaa. Todettakoon vielä, että Helsingin hallinto-oikeuden oikeuskäytännön mukaan yli kolme kuukautta kestävä asunnon vuokraamista voidaan pitää asumisena. Varma ei vastauksessaan ole ottanut kantaa yksittäisten majoitusjaksojen pituuteen muuten kuin toteamalla, ettei SW Apartments salli yhden yön majoitusta.

Kaupungin näkemyksen mukaan Varman vastauksessa mainittujen asuinhuoneistojen osalta kysymys ei ole ollut maanvuokrasopimuksen tarkoittamasta vuokra-asuntokäytöstä, koska SW Apartments Oy:n toiminta täyttää ainakin pääosin lainsäädännön mukaisen majoitustoiminnan määritelmän. Samalla kaupunki katsoo, että tontin maanvuokrasopimuksen asuntojen vuokra-asuntokäyttövelvoitetta koskevaa ehtoa on

**Tonttipäällikkö**

rikottu, mikä puolestaan mahdollistaa sopimuksen mukaisen sopimussakon perimisen.

Sopimussakon määrää koskeva harkinta ja sopimussakon määrä

Seitsemän asunnon osalta täysimääräisen sopimussakon määrä olisi maanvuokrasopimuksen mukaan yhteensä miljoona neljäsataatuhatta (1 400 000,00) euroa (7 asuntoa x 200 000 euroa / asunto). Kaupunki on tehnyt sopimussakon määrää koskevan kohtuullisuusharkinnan ja kaupungin näkemyksen mukaan oikeudenmukaisena ja kohtuullisena sakon määränä voidaan pitää kymmentä prosenttia (10 %) täysimääräisen sakon määrästä eli yhteensä sataneljäkymmentätuhatta (140 000,00) euroa. Tämä on perusteltua, koska kyseistä toimintaa on tapahtunut vain vähäisessä määrin muutamien asuinhuoneistojen osalta ja vain suhteellisen lyhyen aikaa, eikä siitä Varman ilmoituksen mukaan ole aiheutunut häiriötä, mitä on toki objektiivisesti arvioiden hiukan vaikea todeta. Lisäksi Varma on ilmoittanut, ettei se tule toistaiseksi vuokraamaan asuinhuoneistoja kyseiselle toimijalle.

Toimivalta

Hallintosäännön mukaan toimialalautakunnan yleinen toimivalta määräytyy 10 luvun 1 §:n 3 momentin 1 kohdan mukaan seuraavasti:

Ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomainen päättää:

- hinnoista, maksuista, vuokrista ja korvauksista sekä vapautuksesta toimialalle kohdistettavan maksun, korvauksen ja muun saatavan suorittamisesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 15.5.2018 (244 §) siirtää hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 1 kohdan mukaista toimivaltaansa päättää hinnoista, maksuista, vuokrista ja korvauksista sekä vapautuksesta toimialalle kohdistettavan maksun, korvauksen ja muun saatavan suorittamisesta kaupunkiympäristön toimialan palveluiden päälliköille seuraavasti:

Palvelun päällikkö

- päättää palvelun vastuualueeseen kuuluvista korvauksista.

Koska tällä päätöksellä päätetään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun vastuualueelle kuuluvien tontinluovutusasiakirjojen sopimus-sakkoehdojen mukaisesta sopimussakkokorvauksesta, on tontti-



31.05.2024

Tonttipäällikkö

päällikkö maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun päällikkönä toimivaltainen päättämään asiasta.

Lopuksi

Kaupunki vaatii, että Varma pidättäytyisi jatkossa vuokraamasta asuinhuoneistoja po. yhtiöstä tässä päätöksessä kuvatun kaltaista tai sitä vastaavaa toimintaa varten, eikä menettelisi näin muissakaan kaupungilta vastaavin ehdoin vuokraamallaan tai ostamallaan tonteilla.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä
Kaupungin maanvuokralaskutus**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Kaupunginkanslia

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit