



16.10.2024

**134 §****Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun asuntotontin (AK)  
vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen (Vartiokylä, tontti  
45136/3)**

HEL 2024-010785 T 10 01 01 02

Myllymatkantie 6

**Päätös**

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti

- jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) vuokratun Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45136 tonttia 3 (91-45-136-3, pinta-ala noin 9 508 m<sup>2</sup>, osoite Myllymatkantie 6) koskevan maanvuokrasopimuksen (sopimusnro 8294) vuokra-aikaa 1.10.2024 alkaen 31.12.2053 saakka muutoin entisin ehdoin.
- valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimusmuutoksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkistuksia.
- todeta, että kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista mahdollisista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

(A1145-91)

**Päätöksen perustelut****Hakemus**

Helsingin kaupungin asunnot Oy pyytää 13.8.2024 päivätyllä hakemuksellaan, että tonttia 45136/1 koskevan maanvuokrasopimuksen (sopimusnumero 8294) vuokra-aikaa jatketaan 31.12.2048 saakka. Hakija on hakemuksen lähettämisen jälkeen täsmentänyt, että vuokraus kohdistuu nykyisiin tonttiin 45136/3 ja pyytänyt vuokra-ajan jatkamista 31.12.2053 saakka. Pyynnön perustelut ilmenivät pitkistä sähköpostiviesteistä ja liittyivät pantinhaltijan ja Valtiokonttorin vaatimukseen, jotka ilmenevät alemmaa.



16.10.2024

**Asemakaava- ja tonttitiedot**

Kaavayksikön 91-45-136-1 kumoava asemakaavan muutos nro 12328 on tullut voimaan 22.1.2016. Tontin 91-45-136-1 alueen osasta on muodostettu tontti 91-45-136-3, joka on merkitty rekisteriin 18.10.2016, ja tontti 91-45-136-4, joka on merkitty rekisteriin 2.6.2020.

**Nykyinen maanvuokrasopimus, sitä koskevat muutokset ja vuokraoikeuden osan osto**

Helsingin kaupunki on vuokrannut tontin 45136/1 Kiinteistö Oy Myllymatkantie 6 -nimiselle yhtiölle ajalle 1.9.1965 - 31.12.2025 (sopimusnumero 8294). Vuokraoikeus rakennuksineen on 31.12.1992 siirtynyt Myllypuron Kiinteistöt Oy:lle, joka on 31.12.2011 sulautunut Helsingin kaupungin asunnot Oy -nimiseen yhtiöön.

Kiinteistölautakunnan päätöksen 9.3.2017 (116 §) mukaisesti sopimuksen nro 8264 vuokra-aikaa on jatkettu 31.12.2046 saakka peruskorjauslainan vuoksi. Samalla vuokrasopimuksen muutoksella vuokrausehtoja on lisätty sopimukseen ja sovittu siitä, että vuokra-alue on viimeistään 1.1.2026 alkaen asemakaavan muutoksen nro 12328 mukainen tontti 45136/3. Mainittu sopimusmuutos on allekirjoitettu 10.5.2017.

Tonttipäällikön päätöksen 15.11.2023 (57 §) mukaisesti vuokralaisen kanssa on sovittu vuokraoikeuden osan ostosta 19.12.2023 allekirjoitetulla kauppakirjalla. Kauppakirjan ehtojen mukaisesti vastaava vuokrasopimuksen muutos on allekirjoitettava 30.6.2024. Kauppakirjan ehtojen mukaan ostajalla (kaupunki) on oikeus purkaa kauppa, mikäli myyjä ei ole allekirjoittanut kauppakirjan johdosta muutettavan vuokrasopimuksen nro 8294 muutosta 30.6.2024 mennessä. Ostajalla (kaupunki) on oikeus purkaa kauppa, mikäli kaupan kohteen myyjän kiinnitysten kuolettamiseen/vapauttamiseen kaupungille myytävän vuokraoikeuden osan osalta ei ole saatu pantinhaltijoiden suostumusta 30.6.2024 mennessä. Myöhemmin on sovittu, että suostumuksia voidaan odottaa 31.12.2024 saakka, jonka jälkeen aloitetaan toimenpiteet kaupan purkamiseksi.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on 26.2.2024 (25 §) päättänyt muuttaa vuokra-aluetta siten, että vuokra-alue on tontti 45136/3. Sopimusmuutos on allekirjoitettu 3.4.2024, mutta sitä ei ole kirjattu, koska pantinhaltijan suostumus puuttuu.

Vuokra-aluetta muuttavan vuokrasopimusmuutoksen kirjaaminen on kaupungille kuitenkin tärkeää siksi, että vuokrasopimuksesta vapautuva alueen osa on osa tontin 45136/4 aluetta, jonka luovuttamisesta on tehty päätös. Tämä Helsingin Asumisoikeus Oy:lle tehtävä pitkäaikainen



16.10.2024

maanvuokrasopimus voidaan kuitenkin allekirjoittaa vasta, kun edellä mainittu vuokra-alue koskeva vuokrasopimusmuutos on kirjattu.

#### Vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen pantinhaltijan ja Valtiokonttorin vaatimuksesta

Vuokralainen on nostanut peruskorjaushankettaan varten Kuntarahoitukselta valtion takaaman korkotukilainan. Valtiokonttori valvoo vuokralaisen ja Kuntarahoituksen toimintaa valtiotakaukseen perustuen ja maksaa lainalle korkotukea. Mainitun lainan lyhennysohjelma ja valtiontakaus ylettyy vuoteen 2048 saakka.

Valtiokonttori edellyttää 7.10.2024 tekemässään päätöksessä, että kohteen vuokra-aika on viisi vuotta pidempi kuin korkotukilainojen laina-ajat. Tästä syystä vuokralainen on hakenut vuokra-ajan jatkamista vuoden 2053 loppuun saakka.

Vuokraoikeuteen vahvistetut kiinnitykset toimivat nostetun lainan vakuutena. Kuntarahoitus on pantinhaltija, mutta se ei hyväksy mitään lainaan liittyviä muutoksia ennen kuin Valtiokonttori lainan takaajana on antanut hyväksynnän muutoksille (vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu laki (604/2001) 8 §, 30 §, 31 § ja 32 §). Kuntarahoitus, joka on veloitettu valvomaan valtion etua takauskorvauksen menettämisen uhalla, ja Valtiokonttori yhdessä vaativat vuokra-ajan jatkoa edellytyksenä sille, että pantinhaltijana oleva Kuntarahoitus voi antaa suostumuksensa maanvuokrasopimuksen vuokra-alueen muutoksen kirjaamiselle.

Saadun selvityksen mukaan valtion takaamassa korkotukilainoituksessa on pääsääntöisesti lähtökohtana, ettei vakuuksien heikentämistä hyväksytä. Valtiokonttorin huolena on, että vuokrasopimuksia päivittämällä kaupunki heikentää vuokralaisten asemaa, mikä takaajan (Valtiokonttori) näkökulmasta voi lisätä luottotappioriskiä. Kertaalleen jatkettu vuokra-aika on päättymässä kaksi vuotta ennen kohteeseen myönnetyn lainan lyhennysohjelman ja valtioneuvoston päätymistä. Hekan lainan lyhennysohjelma ja valtioneuvoston takaus ylettyy vuoteen 2048 saakka. Vuokra-aikaa pitää vielä jatkaa 31.12.2053 saakka, jotta vuokra-aika on voimassa viisi vuotta pidempää kuin korkotukilainan laina-aika.

#### Alkuperäisen vuokrasopimuksen päättyminen

Vuokranantajalla on oikeus alkuperäisen sopimuskauden päättyttyä määrittellä tai tarvittaessa määrätä vuokra-alueen 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 maanvuokrasopimuslomak-



16.10.2024

keen ehtojen mukaisesti. Edellä mainitut vuokrien korotukset tulee tehdä kuitenkin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vahvistamaan kohtuulliseen hintatasoon.

**Toimivalta**

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet. Kaupunginvaltuusto on päätöksellään 25.9.2024 (190 §) vahvistanut valtion tukemaan asuntotuotantoon vuokrattujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten muuttamisen periaatteet peruskorjaustilanteissa muun muassa siten, että vuokra-aikaa jatketaan enintään 40 vuotta, mikäli se on valtion tukeman kohteen peruskorjausta varten otettavan valtion korkotukilainan kannalta tarpeen.

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, jonka mukaan viranhaltija päättää antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on yli yhden vuoden irtisanomisaika, jos kaupunginvaltuusto on vahvistanut yleiset vuokrausperiaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään 4.4.2023 (194 §) siirtänyt kiinteistöjen yli 30 vuodeksi vuokralle antamista koskevaa toimivaltaansa mm. maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotontit-tiimin päällikölle.

Tässä päätöksessä päätetään vuokra-ajan jatkamisesta valtion tukeman kohteen peruskorjauksen vuoksi, joten asuntotontit-tiimin päällikkö on toimivaltainen päättämään asiasta.

**Lisätiedot**

Jenna Pirtilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31587  
jenna.pirtila(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Vuokralainen

Valtiokonttori

Kymp/Make/Pitkäaikainen

vuokraus

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



## Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Asuntotontit

Tiimipäällikkö

## Pöytäkirja

5 (8)

16.10.2024

### Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

---

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

09 310 1691

**Y-tunnus**

0201256-6



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 134 §.**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

### **Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

### **Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimustajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



16.10.2024

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

### Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Asuntotontit

Tiimipäällikkö

**Pöytäkirja**

8 (8)

16.10.2024

Miia Pasuri  
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 16.10.2024.**Postiosoite**PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[Kaupunkiymparisto@hel.fi](mailto:Kaupunkiymparisto@hel.fi)**Käyntiosoite**Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

**Y-tunnus**

0201256-6