



12.03.2024

34 §**Asuntotontin (AK) pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vähäinen muuttaminen (Suurmetsä, Jakomäki, tontti 41201/14)**

HEL 2023-014603 T 10 01 01 02

Jakomäentie 8a

Päätös

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti muuttaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) pitkäaikaisesti vuokratun Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) tontin 41201/14 (kiinteistö-tunnus 91-41-201-14, osoite Jakomäentie 8a, pinta-ala 49 893 m²) maanvuokrasopimusta (sopimusnro 8623) liitteen 1 mukaisesti.

Samalla asuntotontit-tiimin päällikkö päätti oikeuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun vuokrasopimusmuutoksen sekä tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Lopuksi tiimipäällikkö totesi, ettei kaupunki vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka vuokralaiselle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylempään toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai sen lainvoimaistuminen viivästyy.

(A1141-27)

Päätöksen perustelut

Jakomäessä sijaitseva tontti 41201/14 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2051 päättyvällä maanvuokrasopimuksella nro 8623. Alun perin 31.12.2030 asti ulottunutta vuokra-aikaa on jatkettu 31.12.2042 asti kiinteistölautakunnan päätöksellä 5.9.2013 (446 §) peruskorjauksen rahoituksen järjestämiseksi. Vuokra-aikaa on edelleen jatkettu 31.12.2051 asti kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 15.2.2022 (95 §) jälleen peruskorjauksen rahoituksen järjestämiseksi. Tontin 41201/14 pinta-ala on 49 893 m², asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 42 060 k-m² ja sillä sijaitsee 11 asuinkerrostaloa.

Helsingin kaupungin asunnot Oy pyytää 5.10.2023 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki jatkaisi 31.12.2051 päättyvää maanvuokrasopimusta 31.12.2054 asti. Tontin 41201/14 kolme asuinkerrostaloa



12.03.2024

(Jakomäentie 10abc) on tarkoitus peruskorjata. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan ARAn hyväksymällä korkotukilainalla. Kaupunkiympäristölautakunnan 15.2.2022 (95 §) tekemä vuokra-ajan jatko 31.12.2051 asti ei enää riitä lainannoston viivästymisen takia. Peruskorjaus on aloitettu vuonna 2022.

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 18 §:n mukaan korkotukilainana 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 ollut noin 30 vuotta. Tästä syystä vuokra-aikaa tulisi jatkaa 31.12.2054 asti. ARAn käytäntö on sittemmin muuttunut ja ARA edellyttääkin nykyisin, että maanvuokrasopimuksen tulee olla voimassa vielä viisi vuotta laina-ajan päättymisen jälkeen. Nyt peruskorjattavien kolmen asuinkerrostalon (Jakomäentie 10abc) lainapäätös on kuitenkin saatu vielä aiemman käytännön mukaisilla ehdoilla.

Kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymän tontinluovutuksen soveltamisohjeen mukaan maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa jatketaan sopimusmuutoksin kesken vuokratuokauden vain erityisin perustein. Soveltamisohjeen perusteluissa mainitaan ARA-rahoitteisten kohteiden vuokraukset, joissa rakennuksen peruskorjauksen edellyttämän korkotukilainan saamisen edellytyksenä on riittävän pitkä jäljellä oleva vuokra-aika. Tontin 41201/14 vuokra-ajan jatkaminen on tarpeen, sillä rakennukset ovat peruskorjauksen tarpeessa ja ARasta saatava rahoitus edellyttää pidempää vuokra-aikaa. Vuokrasopimuksen jatkamisesta ajalle 1.1.2052 - 31.12.2054 on kysytty asemakaavoituspalvelulta, joka ei näe jatkamiselle estettä.

Kolmen vuoden pidennystä vuokra-aikaan voidaan pitää kokonaisuutena arvioiden vähäisenä maanvuokrasopimuksen muutoksena. Maanvuokrasopimukseen ei ole tarpeen sisällyttää muita ehtoja. Kaupunkiympäristölautakunnan päättäessä vuokra-ajan jatkosta 15.2.2022 (95 §) sisällytettiin maanvuokrasopimukseen ehto, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus 1.1.2031 alkaen määritellä vuokra-alueen uusi vuokra, vuokra-aika ja muut sopimusehdot. Samalla maanvuokrasopimukseen sisällytettiin muun muassa maaperää, maanalaisia rakenteita, johtoja, rasiteasioita ja maalämpökaivoja koskevat ehdot.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 4.4.2023 (196 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 - 9 kohtien toimivaltaa päättää toimielinten päättämien sopimusten ehtojen vähäisistä muutoksista ja



12.03.2024

lisäyksistä mm. kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden asuntotontit-tiimin tiimipäällikölle. Edellä kuvattua muutosta voidaan kokonaisuutena arvioiden pitää vähäisenä, joten edellä mainitun perusteella tiimipäällikkö on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätiedot

Jenna Pirttilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31587
jenna.pirttila(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokrasopimuksen muutos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 1



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 34 §.

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 oikaisuvaatimusajan 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:



12.03.2024

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.fiPostiosoite: 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

6 (6)

12.03.2024

Timo Laiho
vs. tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 12.03.2024.**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