



03.12.2020

**353 §****Asuntotontin (pientalo) maanvuokrasopimuksen purkaminen  
(Suurmetsä, Alppikylä)**

HEL 2020-013296 T 10 01 01 02

**Päätös**

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun tontit-yksikön päällikkö päätti purkaa Helsingin kaupungin ja \*\*\*\*\* välillä 19.3.2014 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen nro 23316, jolla \*\*\*\*\* oli vuokrattu tontti \*\*\*\*\* 31.12.2075 saakka. Maanvuokrasopimus puretaan maanvuokrasopimuksen rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämisen vuoksi seuraavin ehdoin:

- Maanvuokrasopimus purkautuu päivään, jolloin tämä purkupäätös annetaan tiedoksi vuokralaiselle.
- Tontista peritään maanvuokrasopimuksen mukaista maanvuokraa vuokrasopimuksen päättymispäivään saakka.
- Vuokralaisen tulee palauttaa alkuperäinen allekirjoitettu maanvuokrasopimus kaupungille vapaana kiinnityksistä kuukauden kuluessa tämän purkupäätöksen tiedoksiannosta.
- Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tonttiin kohdistuvan erityisen oikeuden (vuokraoikeuden) kirjauksen poistamisesta. Mikäli vuokralainen ei huolehdi vuokraoikeuden kirjauksen poistamisesta kuukauden kuluessa tämän purkupäätöksen tiedoksiannosta, kaupunki hakee vuokraoikeuden kirjauksen poistamista ja perii siitä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.
- Vuokralaisen tulee kustannuksellaan siistiä ja tyhjentää tontti alkuperäiseen kuntoon kuukauden kuluessa tämän purkupäätöksen tiedoksiannosta. Mikäli vuokralainen ei huolehdi tontin tyhjentämisestä ja siistimisestä edellä mainitussa määräajassa, kaupunki suorittaa mahdolliset toimenpiteet ja perii niistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.
- Kaupunki palauttaa tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikulut sekä HSY Veden etukäteen tehdyistä vesi- ja viemäritöistä aiheutuneet tonttiliittymäkustannukset vuokralaiselle siltä osin, kun niitä ei jouduta käyttämään vuokralaisen edellä mainittujen velvollisuuksien täyttämisen laiminlyönnin kaupungille mahdollisesti aiheuttamien saatavien kattamiseen. Vuokralainen on maksanut edellä mainitut kulut ja kustannukset vuokrasopimuksen ehtoihin perustuen, eikä mahdollisesti palautettaville summille siten makseta viivästyskorkoa. Palautuksesta tullaan



03.12.2020

vähentämään naapuritonttien rakennusten routasuojien ennallistamis-  
töistä aiheutunut kustannus, jonka kaupunki teetti ja kustansi  
(18.1.2018 päivätty lasku Tmi Mika Tevala 4 470 euroa). Lasku suorite-  
tusta työstä lähetettiin vuokralaiselle tiedoksi 6.3.2018 sähköpostilla.

- Kaupunki pidättää itsellään oikeuden periä sopimussakkoa maan-  
vuokrasopimuksen 19 § mukaisesti ja vahingonkorvausta maanvuokra-  
sopimuksen 20 §:n mukaisesti. Päätös sopimussakon ja vahingonkor-  
vauksen mahdollisesta perimisestä tehdään erikseen edellä mainittujen  
määräaikojen kuluttua loppuun, mikäli vuokralainen on laiminlyönyt  
suorittaa tässä purkupäätöksessä edellytetyt toimenpiteet.

### **Päätöksen selostus ja perustelut**

Helsingin kaupunki on tonttiosaston osastopäällikön 10.2.2014 (26 §)  
päätöksellä päättänyt vuokrata \*\*\*\*\* Tontti sijaitsee asemakaavan  
mukaisella asuinrakennusten korttelialueella (A-1 ). Tontille on myön-  
netty rakennuslupa 16.9.2014. Tontin maanvuokrasopimus nro 23316  
on allekirjoitettu 19.3.2014 ja maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on  
alkanut 1.3.2014. Vuokra-alue on luovutettu käytettäväksi maanvuokra-  
lain (258/1966) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asuntotarkoituksiin, siten  
kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

Maanvuokrasopimuksen 7 §:n mukaan hyväksytyjen piirustusten mu-  
kaiset rakennukset on rakennettava vuokra-alueelle kahden (2) vuoden  
kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien. Vuokranantaja voi hakemuk-  
sesta pidentää rakentamisaikaa. Edelleen maanvuokrasopimuksen 7  
§:n mukaan, jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvel-  
vollisuuden täyttämisen, vuokranantajalla on oikeus päättää sopimus.

Maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan hyväksytyjen piirustusten  
mukaiset rakennukset olisi tullut rakentaa vuokra-alueelle 29.2.2016  
mennessä. Vuokralaisen vuokraamalla tontilla pidettiin katselmus  
27.9.2017 klo 9, jossa todettiin tontin tilanne ja pyydettiin vuokralaista  
ryhtymään toimiin rakentamisen edistämiseksi. Vuokralainen toimitti  
katselmuksen jälkeen rakentamisajan jatkohakemuksen. Ehdoksi jat-  
kolle vuokralaiselle ilmoitettiin, että hänen tulle ennallistaa vuokra-alue  
entiselleen ennen kuin vuokrausta voidaan jatkaa, ettei naapuriraken-  
nukset kärsi vahinkoa talven johdosta, koska rakennuksista oli poistettu  
routasuojat. Kehotuksesta huolimatta vuokralainen ei ryhtynyt ennallis-  
tamistoimiin, jolloin kaupunki joutui teettämään kyseisen työn ulkopuo-  
lisella urakoitsijalla välttääkseen rakennettujen rakennusten vauriot rou-  
tasuojien poistojen johdosta. Kaupunki vielä ilmoitti helmikuussa 2019  
antavansa aikaa tehdä rakennusluvan mukaiset perustukset 30.6.2019  
mennessä. Vielä tämänkin jälkeen Maaomaisuuden kehittäminen ja



03.12.2020

tontit-palvelu kehotti vuokralaista täyttämään rakentamisvelvollisuutensa ja ilmoitti 17.5.2019 päivätyllä ilmoituksella, että vuokralaisella on 31.12.2019 asti aikaa rakentaa vuokratulle tontille 41300/5 voimassa olevan rakennusluvan mukaisen asuinrakennuksen perustukset. Edellä todetun lisäksi asuinrakennuksen tuli olla ulkoapäin valmis 30.4.2020 mennessä. Ulkoapäin valmiilla tarkoitetaan asuinrakennuksen seinien ulkopuolien valmiiksi rakentamista materiaaleineen, ikkunoineen ja oviineen sekä katon valmiiksi rakentamista kattomateriaaleineen ja syök-syineen. Samassa ilmoituksella todettiin, että mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole määrääjässä toteutettu, kaupunki joutuu purkamaan maanvuokrasopimuksen. Vuokralainen ei ole täyttänyt rakentamisvelvollisuuttaan edellä mainituissa määräajoissa.

Vuokralaiselle ilmoitettiin vielä 29.5.2020 päivätyllä ilmoituksella, että vuokralaisella on mahdollisuus tehdä vuokraoikeuden siirto. Vuokraoikeuden siirrolla tarkoitetaan 29.5.2020 päivätystä kirjeestä ilmenevästi kirjallista vuokraoikeuden siirtoasiakirjaa, kuten esimerkiksi kauppakirjaa vuokraoikeuden myynnistä. Mikäli vuokralainen siirtää maanvuokraoikeuden, asiassa tuli tehdä hakemus vuokraoikeuden siirron kirjaamisesta maanmittauslaitokselle. 29.5.2020 päivätyn kirjeen mukaan vuokralaisen olisi tullut toimittaa molemmista asiakirjoista, eli siirtoasiakirjasta, kuten vuokraoikeuden kauppakirjasta, sekä maanmittauslaitokselle tehdystä hakemuksesta vuokraoikeuden siirron kirjaamiseksi kopiot vuokranantajalle 31.7.2020 mennessä. 29.5.2020 päivätyn ilmoituksen mukaan, mikäli vuokralainen ei menettele edellä mainitulla tavalla, kaupunki purkaa maanvuokrasopimuksen.

Vuokralainen on yrittänyt myydä vuokraoikeuttaan eteenpäin, mutta asiassa ei ole edetty vuokraoikeuden siirtoon tai asiakirjoja toimitettu vuokranantajalle määräpäivään mennessä.

Tontille on myönnetty rakennuslupa 21.1.2014, mutta rakennustöitä tontilla ei ole aloitettu. Rakentaminen ei ole tontilla toteutunut maanvuokrasopimuksen mukaisen rakentamisvelvoitteen mukaisesti 29.2.2016 mennessä. Myös rakennusluvan mukainen rakennusaika on umpeutunut.

Koska kyseessä on kaupunkipientalotontti, jossa rakennukset rakennetaan tonteilla kiinni naapuritontin rajoihin ja rakennuksiin rivitalomaisesti, on rakentamattomuudesta aiheutunut haittaa naapureille. Myös kortteli näyttää keskeneräiseltä, koska keskellä tonttiriviä on tyhjä tontti. Tyhjä tontti aiheuttaa myös roskaantumista ja epäsiisteyttä mm. kasvien leviämisestä ja villiintymisestä johtuen, josta naapureilta on tullut huomautuksia kaupungille.



03.12.2020

Maanvuokralain 3 luvun 54 §:n mukaan jos vuokrasopimuksessa on sovittu vuokralaisen rakentamisvelvollisuuden laajuudesta ja sen täyttämisaikasta, mutta vuokralainen ei ole sovituksessa laajuudessa täyttänyt velvollisuuttaan, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus. Oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen ei kuitenkaan ole, jos vuokralaisen laiminlyönti on vähäinen. Rakentamisvelvollisuuden laiminlyöntiä ei voida pitää vähäisenä, koska rakentamista tontilla ei ole edes aloitettu eikä saatettu maanvuokrasopimuksen mukaiseen valmiusasteeseen sovituksessa ajassa.

Maanvuokrasopimuksen 20 §:n mukaan vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon. Maanvuokrasopimuksen 19 §:n mukaan, jos vuokralainen ei noudata maanvuokrasopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 50 000 euroa.

**Toimivalta**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 29.5.2018 (279 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 2- kohdan mukaista toimivaltaansa antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne-palvelukokonaisuuden tontit-yksikön päällikölle, asuntotonttitiimin tiimpäällikölle ja yritystonttitiimin tiimpäällikölle. Päätöksen mukaan tontit-yksikön päällikkö on toimivaltainen antamaan vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä asuintarkoituksiin yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut yleiset vuokrausperiaatteet.

Tontit-yksikön päällikkö on siten toimivaltainen päättämään asuntotonttien pitkäaikaisen vuokrauksen purkamisesta.

**Lisätiedot**

Juha Heikkilä, asiantuntija, puhelin: 09 310 70964  
juha.heikkila(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Vuokralainen saantitodistuksella  
Kymp/Maka

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F106 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

F102012566

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

**Pöytäkirja**

5 (8)

03.12.2020

Palu/Rava



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 353 §.**

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, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

---

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

FI02012566



03.12.2020

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

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

Tontit

Yksikön päällikkö

**Pöytäkirja**

8 (8)

03.12.2020

Miia Pasuri  
vs. yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 03.12.2020.

**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

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

FI02012566