

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta
helsinki.kirjaamo@hel.fi

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Pohjoisesplanadi 11-13

Arvoisa kaupunkiympäristölautakunta,

Joudun allekirjoittamaan sopimuksen pakotettuna, koska minulle ei ole annettu mahdollisuutta neuvotella aiemmasta vuokrasopimuksesta muuttuneista ehdoista.

Päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu:

Päätöksenne 315 § Tonttien pitkäaikainen vuokraaminen asuntotarkoituksiin Käpylän alueelta / Hel 2019-006755 T 10 01 01 02 / D.

Miten ja millä perusteella päätöstä halutaan oikaista:

1. Vaadin, että Helsingin kaupunki kohtuullistaa ilman perusteluja ja täysin vertailematta monopoliasemansa turvin asettamansa korkean (4%) tuottoprosentin. Kohtuullista olisi ottaa huomioon Suomen ja maailman erittäin alhainen yleinen korkotaso. Lisäksi suojelukaavalla turvattu historiallinen rakennuskanta rajoituksineen merkitsee asukkaille lisäkuluja.
2. Vaadin kerrosalan laskentaa aiemman vuokrasopimuksen mukaisesti. Talomme [REDACTED] vuosina 1975 ja 1981 hyväksytyissä pääpiirustuksissa kylmiä terasseja ei ole laskettu mukaan kerrosalaan. Ne eivät voi myöskään olla pääkäyttötarkoituksen eli asumisen tiloja, koska ne eivät täytä asuinhuoneelle asetettuja vaatimuksia. Pääpiirustusten mukaan rakennusoikeutta on paritalossamme käytetty 275 kerrosneliömetriä. Kaupunki on kuitenkin laskenut uuden tontivuokran 315 k-m²:n mukaan. Tämän laskentaperustetta ei edes kerrota saamassani sopimusehdotuksessa: Pykälässä 1 ilmoitetaan uusi tontinvuokra, mutta ei sen laskennan perusteena olevaa lukua. Pykälässä 1 on kyllä maininta: "Lisäksi vuokranantajalla on oikeus korottaa ... tilaa yhteensä enemmän kuin 315 k-m²." Tämä lause ei minusta riitä lailliseen sopimukseen. Vaadin siis, että lämmittämättömien terassien pinta-aloja ei lasketa mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan.

3. Vaadin, että tehtävästä sopimuksesta poistetaan 26 § eli niin sanottu yhteisvastuupykälä. Vastaavaa pykälää ei ole voimassa olevassa vuokrasopimuksessa.

Paritalojen hallinnossa ja oikeudellisessa asemassa on monia ongelmia. Ne ovat käyneet ilmi myös meidän talossamme, jossa toisen puolen omistaja on vaihtunut vuoden 1974 jälkeen kaksi kertaa (nämä on avattu alinna kohdassa Täsmennys kohtaan 3). Olen avannut näitä ongelmia laajasti blogikirjoituksessani "Lainsuojaton paritalo". Se on luettavissa Suomen arkkitehtiiliton verkkosivuilta. Linkki blogiin on tässä sähköpostissa.

Lopuksi totean, että Helsingin kaupunki ei ole onnistunut toimimaan hyvien hallintoperiaatteiden mukaan näiden Koskelan, Kumpulan, Käpylän ja Toukolan alueiden noin 750 vuokratontin asiassa.

Asiallinen tiedotus kaupungin tavoitteista ja niihin pyrkimisen keinoista on jäänyt lähes kokonaan tekemättä – saneluluonteisia kirjeitä lukuunottamatta. Kaupungin valmistelijat kyllä pitivät kaksi suurta yleisötilaisuutta, mutta niissä kuitenkin luettiin ja esiteltiin vain jo saatuja sanelukirjeitä.

Kaupungin puolelta ei ole tapahtunut yritystäkään ymmärtää tavallisten kansalaisten, asukkaiden perusteltuja huolia. Yksikään muutos- tai tarkistustoive ei näytä etenevän valmistelijoiden käsittelyssä.

Oikaisuvaatimusten tekijä:

Olen eläkkeellä oleva arkkitehti. Ostimme tuttavani kanssa Länsi-Käpylän [REDACTED] huonokuntoisen paritalon puoliksi vuonna 1974.

Helsingin rakennustarkastusvirasto hyväksyi mittavat peruskorjaukset 1.9.1985. Talon kunnosta on luonnollisesti huolehdittu myös tämän jälkeisinä vuosikymmeninä.

Puolet [REDACTED] tontin vuokraoikeudesta ja asunnon B omistavaa vuodesta 1996 alkaen [REDACTED]hdessä, vaikkakin he ovat jo muutamia vuosia sitten [REDACTED]

Millä perusteilla oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen:

Minulla on voimassaoleva vuokrasopimus ½ osuudesta Käpylän korttelin nr. [REDACTED] vuokrasopimukseen rakennuksineen ja kaupunki haluaa muuttaa nykyisen tontinvuokrasopimuksen ehtoja huonommiksi. Näen, että minulla on oikeutus oikaisuvaatimukseen myös kuntalaisena ja Länsi-Käpylän asukkaana.

YHTEYSTIEDOT:

[REDACTED] arkkitehti, [REDACTED]
[REDACTED]

Sähköposti: [REDACTED]

Täsmennys kohtaan 3:

Asuntoalueen vuokraus Khs 16.4.1973 § 1309. Sen mukaisesti vuokra-aika jatkui vain 1.6.1982 asti.

5.4.1974 silloinen omistajaperikunta myi Käpylän korttelin [REDACTED] vuokraoikeuden rakennuksineen [REDACTED]

11.6.1974 § 975 kiinteistölautakunnan tekemän päätöksen nojalla lisättiin vuokrasopimukseen seuraava ehto: Tämän vuokrasopimuksen vuokra-aikaa pidennetään 31.12. 2009 saakka, sen jälkeen, kun vuokramies on peruskorjannut tontilla sijaitsevan rakennuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymään kuntoon.

2.6.1976 kirjasi Helsingin kaupungin kiinteistövirasto [REDACTED] omistaman puolikkaan vuokraoikeudesta rakennuksineen siirretyksi [REDACTED]

7.11. 1978 § 1831 kiinteistölautakunnan päätöksen mukaisesti pidennettiin tonttia koskevan vuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa 1.1.2020 saakka.

31.5.1996 kirjattiin kiinteistövirastossa vuokraoikeuden siirto [REDACTED] sittenmin [REDACTED]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Pirjo Koskinen
kiinteistösihteeri
Helsingin kaupunki Kaupunkiympäristön toimiala

Pirjo Koskinen,
saatuani 14.1.2020 päivätyn allekirjoittamasi SAATE-kirjeen allekirjoittamistilaisuudesta ja luettuani sen mukana tulleet asiakirjat, totean, että en voi hyväksyä uusimman maanvuokrasopimuksen tekstiä ja allekirjoitan tämän sopimuksen pakotettuna.

Täydennän 1.12.2019 kaupunkiympäristölautakunnalle jättämäni oikaisuvaatimusta seuraavasti (perusteluina esitän maanvuokrasopimuksen uusimisesta Helsingin kaupungilta, ensin kiinteistöviraston tonttiosastolta ja sitten kaupunkiympäristön toimialalta saamiani kirjeitä.).

1. Ensimmäinen kirje tuli kiinteistöviraston tonttiosastolta ilman päiväystä. Liitteinä oli mm. Tiedote / Vuosina 2020-2021 päättyvät asuntotonttien vuokrasopimukset, Helsinki 15.12.2016 ja luonnos uudeksi asuntoalueen maanvuokrasopimukseksi. Kirjeessä on sopimuksen pykälien 21-28 kohdalla vain merkinnät 21§-28§, ei muuta tekstiä.
2. Myöhemmin sain täydennetyn asuntoalueen maanvuokrasopimuksen luonnoksen, jossa pykälät 21-28 ovat saaneet sisällön, mm. pykälä 26 Yhteisvastuullisuus.
3. 14.1.2020 saamassani saatteessa Asuntoalueen maanvuokrasopimusta on täydennetty lisää, ilman merkintää "Luonnos". Kyseessä on siis kaupunkiympäristön toimialan lopullinen ehdotus.

Aiemmassa oikaisuvaatimukseni esittämien asioiden lisäksi en voi hyväksyä sopimuksen 28§:n sisältöä. Se on täydellinen osoitus paritalojen lainsuojattomuudesta, josta kirjoitan jo oikaisuvaatimuksessani. Pykälä 28 laittaa – pykälän 26 oikeuttamana? - asiansa hoitaneen paritalon osapuolen vastuuseen toisen osapuolen laiminlyönneistä ja maksamaan tästä aiheutuvat väärin perustein syntyneet kustannukset.

Meillä on paritalossamme Hallinnanjakosopimus, joka yksiselitteisesti määrittelee tehtävät ja vastuut. Minulla ei sen lisäksi ole mitään mahdollisuuksia vaikuttaa asiansa hoitamatta jättäneen toisen osapuolen toimintaan. Tämän uuden sopimuksen mukaisesti joudun kuitenkin vastuuseen toisen omistajan toiminnasta. Tätä en voi hyväksyä ja pidän itseäni näin pakotettuna allekirjoittamaan sopimuksen, joka ei ole mielestäni oikeudenmukainen.

Helsingissä, 22.1.2020, 


