



§ 576

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun asuntotontin (kerrostalo) vuokra-ajan jatkaminen (Kaarela, Kannelmäki, tontti 33173/1)

HEL 2019-009797 T 10 01 01 02

Pelimannintie 15-17

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) vuokratun Helsingin Kannelmäkeen sijoittuvan korttelin 33173 tontin 1 (pinta-ala 5 474 m², os. Pelimannintie 15-17) maanvuokrasopimuksen nro 9685 vuokra-aikaa 31.12.2049 saakka 1.1.2020 alkaen liitteestä 1 ilmenevin ehdoin
- oikeuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen muutoksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(A1133-54)

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan 7 esityksen kokouksen viimeisenä asiana.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausehdot
- 2 Hakemus
- 3 Asemakaavaote
- 4 Sijaintikartta
- 5 Toimintaohje

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet



Ote

Vuokralainen

KYMP/ Make

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 5

Liite 1

Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kannelmäessä sijaitseva tontti 33173/1 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2035 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Vuokrasopimuksen muutoksella jatketaan sopimuksen voimassaoloaikaa siten, että vuokra-alueella sijaitseville rakennuksille on mahdollista myöntää ARA-ehdojen mukainen peruskorjauslaina. Lisäksi tarkennetaan eräitä maanvuokran tarkistamiseen, vuokrasopimuksen irtisanomiskieltoon, maanalaisiin rakenteisiin ja maaperän puhtaana pitämiseen liittyviä lisäehtoja kaupungin nykykäytännön mukaisiksi.

Tontin 33173/1 vuokra-aika esitetään jatkettavaksi 31.12.2049 saakka siten, että tontista perittävä maanvuokra säilyy muuttumattomana alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen 31.12.2035 saakka. Tämän ajankohdan jälkeen tontin kerrosneliömetrihinta määräytyy valtion tukemassa asuntotuotannossa käytettävien tonttien enimmäishintojen mukaan, mutta ne määritellään samanaikaisesti tontin vuokra-ajan jatkamisen kanssa sekä sidotaan elinkustannusindeksiin.

Nyt kyseessä olevalla tontilla po. enimmäishinta on noin 454 euroa hintatasossa 9/2019. ARA-tontin 33173/1 uudeksi hinnaksi hintatasossa 9/2019 esitetään 552 euroa per kerrosneliömetri, jolloin ARA-alennus (20 %) huomioon ottaen tontin laskennalliseksi yksikköhinnaksi tulee 442 €/kem². Tällöin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa ja kohteen ns. alennettu ARA-hinta huomioon ottaen noin 1,77 euroa/kk/h-m².

Kaupunginvaltuusto päätti 5.6.1974 (asia 4) vuokrata Kiinteistö-oy Pelimannintie 15-17:lle Helsingin 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin 33173 tontin 1 ajaksi 1.11.1973–31.12.2035 (maanvuokrasopimus nro 9685, vuokraustunnus A1133-54). Tontin vuokraoikeus rakennuksineen on 23.11.1998 siirtynyt Kannelmäen Kiinteistöt Oy:lle. Kannelmäen Kiinteistöt Oy on sulautunut 31.12.2011 Helsingin kaupungin asunnot Oy-nimiseen yhtiöön (Y-tunnus 2379058-6).



Esittelijän perustelut

Vuokrasopimus

Kaupunginvaltuusto päätti 5.6.1974 (asia 4) vuokrata Kiinteistö-oy Pelimannintie 15-17:lle Helsingin 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin 33173 tontin 1 ajaksi 1.11.1973–31.12.2035 (maanvuokrasopimus nro 9685, vuokraustunnus A1133-54). Tontin vuokraoikeus rakennuksineen on 23.11.1998 siirtynyt Kannelmäen Kiinteistöt Oy:lle. Kannelmäen Kiinteistöt Oy on sulautunut 31.12.2011 Helsingin kaupungin asunnot Oy-nimiseen yhtiöön (Y-tunnus 2379058-6).

Asemakaava- ja tonttitiedot

Ympäristöministeriön 20.3.1991 vahvistaman asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 9625 mukaan tontti 33173/1 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 10 200 k-m². Asemakaavassa on kaavamerkinnällä "g" osoitettu se rakennusala tai sen osa, jolle saa rakentaa kerrosalaan luettavaa liiketilaa maanpäälliseen kellarikerrokseen ja ensimmäiseen kerrokseen. Tontin pinta-ala on 5 474 m² ja osoite Pelimannintie 15-17. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 25.10.1973.

Ote ajantasa-asetuksesta on oheismateriaalina.

Asuinrakennusten peruskorjaus ja rahoitus

Tontilla 33173/1 sijaitsevat rakennukset on tarkoitettu peruskorjata. Kohteessa on 150 vuokra-asuntoa, joiden yhteen laskettu huoneistoala on 8 155,5 m². Kaavamerkinnän "g" mukainen liiketila muutetaan peruskorjauksen yhteydessä asukkaiden irtaimistovarastoiksi. Kohteen korjausaste on noin 70%, joten korjaus on kokonaisvaltainen. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä korkotukilainalla.

Tontin pidennetty vuokra-aika ja vuokrasopimukseen kirjattava irtisanomiskielto

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 18 §:n mukaan korkotukilainaa 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 noin 30 vuotta. Maanvuokrasopimusta tulisi tämän vuoksi jatkaa



31.12.2049 saakka, jolloin vuokrasopimus olisi voimassa koko laina-ajan.

Vuokra-ajan jatkaminen kesken sopimuskauden

Peruskorjauksen pitkäaikaisrahoituksen järjestämiseksi esitetään, että tontin 33173/1 vuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin 31.12.2049 saakka, jolloin se mahdollistaisi vuokrasopimuksen käytön ARA:n kohteen peruskorjaukseen hyväksymän korkotukilainan vakuutena (ns. laitostuennitys). Lisäksi järjestelyllä turvattaisiin valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täytetäkaus.

Edelleen esitetään, että tontin 33173/1 vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan nykyisen vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan, eli 31.12.2035 saakka, ja, että siitä eteenpäin po. tontin vuokra määrätäisiin tässä esityksessä jäljempänä esitettävien vuokranmaksuperusteiden mukaisesti.

Esitetty menettely mahdollistaa valtion rahoituksen käyttämisen tontilla sijaitsevien rakennusten peruskorjaukseen ilman, että lainaehdot aiheuttaisivat tarpeen suuriin maanvuokrasopimusmuutoksiin ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä.

Tontinluovutuslinjaukset

Helsingin kaupunginhallitus on 1.4.2019 (§ 220) hyväksynyt Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset ja niiden soveltamisohjeet. Soveltamisohjeiden mukaan maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa jatketaan sopimusmuutoksin kesken vuokrakauden vain erityisin perustein. Erityiset tilanteet, joissa sopimuksen vuokra-ajan jatkaminen on katsottu tarpeelliseksi, liittyvät useimmiten ARA-rahoitteisiin kohteisiin, joissa rakennusten peruskorjausten edellyttämän korkotukilainan saannin edellytyksenä on riittävän pitkä jäljellä oleva vuokra-aika.

Kun vuokra-aikaa jatketaan kesken sopimuskauden, tontille määritetään uudet vuokraushinnat vuokra-ajan jatkamisen yhteydessä kulloisenkin sopimusmuutoksen ajankohdan hintatasoon. Maanvuokra kuitenkin säilyy muuttumattomana alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen saakka, ja vasta tämän ajankohdan jälkeen peritään tarkistettujen vuokranmaksuperusteiden mukaista maanvuokraa.

Maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaessa periaatteena on aikaisemmin ollut, että vuokranantajalla on mahdollisuus tarkistaa vuokraa alkuperäisen vuokra-ajan päättymishetkellä sen hetken tasoon. Soveltamisohje muuttaa tätä aikaisempaa käytäntöä siten, että nyt vuokra-ajan jatkamisen yhteydessä jatkoajalle määritetään uusi hinnoittelu,



vaikka alkuperäisen maanvuokran perimistä jatketaan alkuperäisen sopimuskauden päättymiseen saakka.

Tontin maanvuokra

Edellä kerrotun mukaisesti tontin 33173/1 uusien vuokrausperiaatteiden esitetään määräytyvän seuraavasti:

- Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 28 euroa. Tontilla sijaitsevista liiketiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.
- Aikaisemmin vuokratun rakennusoikeuden osalta peritään alkuperäistä maanvuokraa vastaava määrä alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen saakka. Edellä mainitun perusteella tontin vuosivuokrasta peritään yhteensä 27 % 31.12.2035 saakka. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuosivuokraan myönnettävä alennusprosentti on pyöristetty lähimpään tasaprosenttiin.
- 1.1.2036 lukien tontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettujen asuintalojen peruskorjaukseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettujen asuntojen peruskorjaukseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).
- Maanvuokraa peritään käytetyn rakennusoikeuden mukaisesti, mutta kuitenkin vähintään 10 200 k-m² mukaan.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan tontin vuosivuokra on 4 % asuntotonttien ja 5 % muiden tonttien laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Edellä mainituilla periaatteilla tontin maanvuokran esitetään määräytyvän seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind.1973 vastaa 9/2019)	Perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	Alkuvuosi- vuokra € (ind. 1973)	Alkuvuosisvuokra € (ind. 1973), kun ara-alennus 20 % huomioitu	Alennettu vuokra € 31.12.2035 asti alennukset yhteensä 73 %
10 200	28	552	11 424	225 396	180 316	60 857
10 200	32	631	13 056	257 595		

(10 200 k-m² x 28 e/k-m² x 4 %) x 19,73 - 73 % Ara-tontin vuosivuokra
(10 200 k-m² x 32 e/k-m² x 4 %) x 19,73 Sään telemätön alkuvuosi-
vuokra (=markkinavuokra)

Muut ehdot



Muutoin vuokrauksessa ehdotetaan noudatettavaksi nykyisiä ehtoja sekä muun muassa eräitä vuokran tarkistamiseen, vuokrasopimuksen irtisanomiskieltoon, maaperän puhtaana pitämiseen liittyviä lisäehtoja ja maanalaisiin hankkeisiin liittyviä lisäehtoja.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 mom. 1-kohdan mukaisesti kaupunkiympäristölautakunta päättää toimialan hallinnassa olevien kiinteistöjen vuokraamisesta enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika. Tontin 33173/1, jonka vuokra-aikaa jatketaan, rakennusoikeus on yli 3000 k-m², joten asian päätösvalta on kaupunkiympäristölautakunnalla. Kaupunkiympäristölautakunta ei ole kyseisen kaltaisessa tapauksessa siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijalle.

Näin ollen kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausehdot
- 2 Hakemus
- 3 Asemakaavaote
- 4 Sijaintikartta
- 5 Toimintaohje

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

KYMP/ Make

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 5

Liite 1

Liite 2