



## § 461

### Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun asuntotontin (kerrostalo) vuokra-ajan jatkaminen kesken sopimuskauden (Kaarela, Kannelmäki, tontti 33170/2)

HEL 2021-009666 T 10 01 01 02

Purpuripolku 3-5

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) vuokratun Helsingin Kannelmäkeen sijoittuvan korttelin 33170 tontin 2 (pinta-ala 7 366 m<sup>2</sup>, os. Purpuripolku 3-5) maanvuokrasopimuksen nro 9684 vuokra-aikaa 1.1.2022 alkaen 31.12.2051 saakka liitteestä 1 ilmenevin lisä- ja tarkistetuin ehdoin.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaustiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimusmuutoksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(A1133-52)

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Vuokrausehdot
- 2 Kaavakartta

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



Maka /make

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kaupungin vuokratontilla 33170/2 sijaitsevat rakennukset on tarkoitus peruskorjata. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) hyväksymällä investointiavustuksella ja korkotukilainalla, jonka takaisinmaksuaika on 30 vuotta. Voimassa oleva vuokraus päättyy 31.12.2035. Maanvuokrasopimusta tulisi tämän vuoksi muuttaa jatkamalla vuokra-aikaa 31.12.2051 saakka, jotta vuokrasopimus olisi voimassa koko laina-ajan kuten ARA:n rahoituspäätöksissä edellytetään.

Sopimusmuutokseen sisällytetään lisäksi eräitä maanvuokran tarkistamiseen, vuokrasopimuksen irtisanomiskieltoon, maanalaisiin rakenteisiin ja maaperän puhtaana pitämiseen liittyviä kaupungin nykykäytännön mukaisiksi ehtoja.

## Esittelijän perustelut

### Tontti 33170/2

Kaarelan kaupunginosassa sijaitseva Kannelmäen asuntotontti 33170/2 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2035 päättyvin maanvuokrasopimuksin.

Tontin vuokralainen pyytää 13.7.2021 päivätyllä hakemuksella, että tontin maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin 31.12.2051 asti. Vuokralainen ilmoittaa tontilla olevien rakennusten peruskorjaustarpeista.

### Voimassa oleva vuokrasopimus

Kaupunginvaltuusto päätti 5.6.1974 (4 §) vuokrata Kiinteistö-oy Peli-mannintie 15:lle Helsingin 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin 33170 tontin 2 ajaksi 1.11.1973 –31.12.2035 (maanvuokrasopimus nro 9684, vuokraustunnus A1133-52). 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

#### Postiosoite

PL 58200  
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



Tontti 33170/2 sisältyy 20.1.2021 hyväksytyyn ja 19.3.2021 lainvoiman saaneeseen asemakaavan muutokseen nro 12625. Tontti on merkitty asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeksi ja tontin rakennusoikeus on 12 600 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 7 366 m<sup>2</sup> ja osoite Purpuripolku 3-5. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 19.10.1973.

Ote ajantasa-asetuksesta on oheismateriaalina.

#### Asuinrakennuksien peruskorjaus ja rahoitus

Tontilla 33170/2 sijaitsevat rakennukset on tarkoitettu peruskorjata. Kohteessa on 175 vuokra-asuntoa, 10 020,5 htm<sup>2</sup>. Kohteen korjausaste tulee olemaan noin 61,3 %.

Korjaustoimenpiteet kohdistuvat mm. vesikattoon, yläpohjan eristykseen, ikkunoihin, rakennuksen ulkopintaan, kylpyhuoneisiin, sisäpintoihin ja pieniin sisämuutoksiin. Edellä mainitut pääosin uusitaan eli korjaus on kokonaisvaltainen. Korjaustyöt on tarkoitettu aloittaa kuluvan vuoden lokakuussa.

Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä korkotukilainalla. Kohteelle on saatu ARA:n ehdollinen korkotukilainavarauksen 25.2.2021. ARA teki hankkeen alkuhintapäätöksen 8.7.2021, nk. osapäätöksen.

#### Vuokrasopimuksen vuokra-aika ja irtisanomiskielto

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 18 §:n mukaan korkotukilainaa voidaan myöntää vain, jos maanvuokra-sopimuksessa 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 31.12.2051 saakka, jolloin vuokrasopimus olisi voimassa koko laina-ajan.

#### Vuokra-ajan jatkaminen

Peruskorjauksen rahoituksen järjestämiseksi esitetään, että tontin 33170/2 vuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin 31.12.2051 saakka. Tämä mahdollistaisi tontin vuokrasopimuksen käytön ARA:n peruskorjaukseen hyväksymän korkotukilainan vakuutena (ns. laitoskiinnitys). Lisäksi järjestelyllä turvattaisiin valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta mahdollisesti antama täytetäkaus.



Edelleen esitetään, että tontin 33170/2 vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan nykyisen vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan, eli 31.12.2035 saakka, ja, että sen jälkeen vuokraa tarkistettaisiin 1.1.2036 alkaen käypää maanarvoa vastaavaksi noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia päätöksiä ja periaatteita. Tarkistuksen yhteydessä mahdollisesti tehtävä vuokrankorotus tulee tehdä kuitenkin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vahvistamaan kohtuulliseen hintatasoon.

#### Muut vuokrausehdot

Muutoin vuokrauksessa ehdotetaan noudatettavaksi nykyisiä sopimusehtoja ja kaupungin nykykäytännön mukaisia ehtoja, jotka koskevat muun muassa eräitä vuokran tarkistamiseen, vuokrasopimuksen irtisanomiskieltoon, maaperän puhtaana pitämiseen 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 33170/2, jonka vuokra-aikaa jatketaan, rakennusoikeus on yli 3000 k-m<sup>2</sup>, joten asian päätösvalta on kaupunkiympäristölautakunnalla. Kaupunkiympäristölautakunta ei ole kyseisen kaltaisessa tapauksessa siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijalle.

Näin ollen kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

#### Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Vuokrausehdot
- 2 Kaavakartta

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet



14.09.2021

Asia/31

---

**Ote**

Vuokralainen

Maka /make

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2