

Muistio 31.1.2018

Tontinvuokralaisten asukastilaisuus / maanvuokrasopimusten uusiminen / Pitäjänmäki ja Kaarela

Paikka: Taitotalo, auditorio Fakta, Valimotie 8

Aika: Keskiviikko 31.1.2018 kello 17–19

Läsnä toimialalta: Juha-Pekka Turunen, puheenjohtaja
Sami Haapanen, tonttipäällikkö
Esko Patrikainen, tontit-yksikön päällikkö
Miia Pasuri, asuntotonttitiimin tiimipäällikkö
Anne Nahj, valvontalakimies
Anu Hauta-aho, tilaisuuden sihteeri

Lisäksi paikalla: -

Osallistujia: 32

Tilaisuuden kulku: Juha-Pekka Turunen toivotti läsnäolijat tervetulleiksi kaupunkiympäristön toimialan puolesta. Tilaisuuden tavoitteena oli antaa mahdollisimman selkeä kuva siitä, mistä sopimusten uusimisessa on kyse. Turunen kertoi illan ohjelmasta ja esitteli paikalla olevat kaupungin edustajat.

Valvontalakimies piti esityksen: ”Vuosina 2020-2021 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusiminen”. Esityksessä käsiteltiin mm. seuraavia asioita: kaupunki maanvuokraajana, maanvuokrauksen periaatteet, tontin vuokrahintaan vaikuttavat asiat, arvio alueen tulevista maanvuokrista, sopimusten uudistamisen aikataulu sekä lisätietoa kerrosalan käsitteestä esimerkein ja mahdollisuudesta ostaa tontti. Esityksessä korostettiin tontin vuokraajien tasapuolista kohtelua sekä kohtuullisuutta vuokrien määrittelyssä. Esiin nostettiin nimenomaisesti aluetta (Pitäjänmäki ja Kaarela) koskevia seikkoja, kuten arviota maan käyvästä arvosta alueella ja siitä mitä arvoa kaupunki käyttää. Esityksessä kävi ilmi myös päätösten tekijöiden roolit sekä sopimusten uusimisen aikataulu.

Esityksen jälkeen Juha-Pekka Turunen jatkoi kertomalla, että materiaali on asukasillan jälkeen saatavilla kaupungin nettisivuilla ja kehotti tilaisuuteen saapuneita asukkaita kysymään kaikesta mitä tulee mieleen.

Tämän jälkeen asukkailla oli tilaisuus esittää kysymyksiä, jotka on koottu alla omaksi listakseen.

Kysymysten esittämisen jälkeen valvontalakimies piti lyhyen esityksen maanvuokrasopimusten allekirjoittamisesta ja seikoista, joita vuokralaisten tulee siinä ottaa huomioon. Myös tämän jälkeen osallistujilla oli mahdollisuus esittää kysymyksiä.

Juha-Pekka Turunen kiitti osallistujia ja päätti yleisen tilaisuuden noin kello 19.00, jonka jälkeen halukkailla oli mahdollisuus esittää lisäkysymyksiä kaupungin edustajille. Tilaisuus päättyi noin kello 19.10.

TILAISUUDESSA ESITETYT KYSYMYKSET, MIELIPITEET SEKÄ VASTAUKSET:

1. Vaikuttaako käyttämätön rakennusoikeus vuokraan? Millä keinoin kaupunki motivoi rakentamaan ja käyttämään tonttien koko rakennusoikeuden?

-Käyttämätön rakennusoikeus ei vaikuta vuokraan sopimuksia uusittaessa. Jos kyseessä on iso tontti, josta on käytetty vain vähän rakennusoikeutta, ja tontin ominaisuudet sekä kaavamääräykset mahdollistavat tonttijaon, voidaan tehdä tonttijako. Tällöin vuokratontista tehdään esim. kaksi tonttia. Uuden rakennuksen rakentaja maksaa vuokraa omasta tontistaan, jonka kaupunki vuokraa uuden rakennuksen rakentajalle, ja vanhalle vuokralaiselle maksetaan korvausta tontin täydennysrakentamisesta.

Täydennysrakentamismahdollisuudet tarkastetaan sopimusten uusimisen yhteydessä. Asia hoidetaan yhteistyössä neuvotellen vanhan vuokralaisen kanssa. Lisäksi todettiin, että isojen kerrostalotonttien osalta rakennusoikeutta voi olla haastava saada käyttöön, toisin kuin esim. omakotitalotonttien osalta.

2. Miksi tontin vuokra lasketaan kerrosneliömetrien mukaan, eikä tontin koon mukaan?

-Tonttien arvo määräytyy vakiintuneiden kiinteistöarviointiperiaatteiden mukaan tonttien rakennusoikeuden, ei koon, mukaan. Sopimuksia uusittaessa maanvuokra on määritetty rakennetun kerrosalan mukaan 2000-luvun alkupuolelta lähtien. Rakennetun kerrosalan käytön on katsottu toteuttavan parhaiten asukkaiden yhdenvertaisuutta ja johtavan kohtuullisempaan lopputulokseen, kuin muu peruste kuten tontin koko. Näin esimerkiksi silloin, jos samankokoisille tonteille on toiselle rakennettu kerrostalo ja toiselle omakotitalo. Tällöin kerrostalossa on huomattavasti enemmän kerrosalaa ja vuokran maksajia, kuin omakotitalossa, ja tontin kokoon perustuva vuokran määrittäminen johtaisi kohtuuttomuuteen omakotitalotontin vuokralaisen osalta.

3. Voiko Helsingin kaupunki päättää tonttijaosta, vaikka alkuperäinen vuokralainen ei halua? Miten sopimusten uusiminen vaikuttaa asiaan?

-Täydennysrakentamisen ensi vaihe on kaavoitus, josta on mahdollista myös valittaa. Täydennysrakentaminen lähtee yhteistyöstä vanhan vuokralaisen kanssa heti hankkeen alkuvaiheesta lähtien. Jos asiassa päästään yksimielisyyteen kaupunki maksaa arvonnoususta vuokralaiselle korvauksen, tämän suostuessa vuokra-alueen pienentämiseen ja täydennysrakentamiseen. Jos vuokrasopimus uusitaan ilman täydennysrakentamista, ei kaupunki voi yksipuolisesti muuttaa sopimusta myöhemmin.

4. Mistä tietää kuinka paljon tontilla on rakennusoikeutta?
-

-Tarkat tiedot rakennusoikeudesta löytyvät asemakaavasta. Voimassa olevat asemakaavat löytyvät esim. Kartta.hel.fi osoitteesta.

5. Kaupungilta on jo tiedusteltu mahdollisuudesta jakaa tontti, joka ei ole vuokralaiselle mieleen. Miten vuokralainen voi asiaan varautua?

-Asia hoidetaan yhteistyössä neuvotellen vuokralaisen kanssa, eikä tontille tehdä mitään ilman, että vuokralainen on tietoinen asiasta. Etukäteen varautuminen ei ole tarpeellista. Kuten edellä todettu asia lähtee kaavamuutoksesta, josta on myös mahdollista valittaa.

6. Materiaaleissa puhutaan ”tontin pinta-alan mahdollisesta vaikutuksesta vuokran tasoon”, mitä tarkoittaa poikkeuksellisen alhainen tai korkea tehokkuus?

-Tehokkuudella tarkoitetaan rakennusoikeuden/rakennetun kerrosalan suhdetta tontin pinta-alaan. Mikäli tontti on erityisen suuri verrattuna sillä olevaan rakennukseen, väljä tehokkuus on tontin arvoa kohottava tekijä. Mitään asteikkoa, kuten logaritmia, ei ole käytössä. Asiassa tulee ottaa huomioon, että kaupunki käsittelee isoja määriä tontteja, jolloin kaikkia tonttikohtaisia ominaisuuksia ei voida ottaa huomioon. Tonttikantaa kartoitettaessa käydään vastaavassa tilanteessa olevat tontit läpi ja niihin liittyvät päätökset tehdään yhdenmukaisesti. Jos joku asia poikkeaa tontilla oleellisesti normaalista tilanteesta, voidaan tämän tontin tonttikohtaisten olosuhteiden huomioimista harkita. Tämä ei kuitenkaan ole pääsääntö, vaan vahva lähtökohta on, että kerrosneliöhinta on alueella sama. Tästä poikkeaminen pitää olla perusteltua ja joka tapauksessa asiasta neuvotellaan kaupungin ja vuokralaisen kanssa. Tehokkaasti rakennettu tontti ei lähtökohtaisesti alenna vuokraushintaa

7. Onko vuokrien hinnat vahvistettu?

-Esityksessä esitetyt hinnat ovat virkamiesesityksiä. Hinnat vahvistetaan kaupunginvaltuustossa.

8. Miten täydennysrakentamisen kustannukset jakautuvat?

-Uusi vuokralainen vastaa rakentamansa talon vuokrasta. Kaupunki ei vastaa jaon myötä muodostettavalle uudelle tontille tarvittavien liityntöjen, kuten viemäriiliityntä jne. kustannuksista. Nämä kustannukset eivät tule vanhan vuokralaisen maksettavaksi, vaan niistä vastaa uusi vuokralainen. Vanhalle vuokralaiselle maksetaan täydennysrakentamiskorvausta.

9. Pidetäänkö taloyhtiöissä vastaavia asukastilaisuuksia?

-Valitettavasti tämä ei ole mahdollista, sillä päätymässä on 750 sopimusta. Yhtiökokouksiin ei riitä resursseja pitää vastaavia esityksiä. Kirjeet tilaisuuksista ovat menneet isännöitsijälle/hallitukselle eli siihen osoitteeseen, jonka yhtiö on kaupungille ilmoittanut yhteysosoitteeksi. Valmistelija on yhteydessä isännöitsijään ja hänen (isännöitsijän) kautta pitäisi asia tulla asukkaiden tietoon. Nettisivuilta löytyy alueiden vastaavat valmistelijat, joihin myös asukkaat voivat olla yhteydessä.

10. Alueen omakotitalotonteilla on rakennusoikeutta 0,25 tehokkuuden verran, onko tähän tulossa muutosta? Vaikuttaako se, että rakennus on suojeltu, vuokraan?

-Tiedossa ei ole tällä hetkellä uutta kaavaa, jossa rakennusoikeuksia oltaisiin muuttamassa. Jos vuokralainen haluaa rakennusoikeutta nostaa, siihen on hyvät mahdollisuudet. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu ei käsittele rakennusten suojeluun liittyviä asioita. Tällöin kyseessä on kaavamääräyksiin suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Asiassa vastaava viranomaislainen on mm. kaupunginmuseo, museovirasto ja ELY-keskukset. Suojeltuun rakennukseen voi hakea avustusta esim. korjauskuluihin. Suojelu ei vaikuta tonttivuokraan.

11. Miten kaupunki motivoi täydennysrakentamiseen? Osassa tonteilla on kolme rakennusta, osassa vain yksi ja tämä ei ole tasa-arvoista.

-Esitetyn kaltainen tilanne on mahdollinen, mutta tilanteessa on otettava huomioon, että kolme taloutta myös maksaa maanvuokraa. Maanvuokrauksen perusteena on rakennettu kerrosala. Rakennusoikeus vaikuttaa tontin laskennalliseen arvoon, jonka perusteella lasketaan vuosivuokra kaavalla: laskennallinen arvo x 4% = vuosivuokra. Kaupunki edistää täydennysrakentamista tarjoamalla korvausta vuokralaiselle.

12. Kun uusittavana on 750 sopimusta, kuinka monta asuntoa tämä tarkoittaa? Huolena isot taloyhtiöt, joissa on paljon kerrosalaa.

-Asuntojen tarkkaa määrä ei ole laskettu, mutta kyseessä on noin 150 kerrostalo- ja rivitalotonttia ja loput ovat omakotitalotontteja, joilla on pääsäännön mukaan yksi rakennus. Useat taloyhtiöt ovat suhteessa isoja, jossa on useita kymmeniä asuntoja. Esityksessä käsiteltiin maanvuokran vaikutusta asumiskustannuksiin, josta saa hyvän käsityksen kerrostalojen asunnonomistajiin kohdistuvasta kustannusvaikutuksesta.

13. Miten tontin jako tehdään ja mitä vanhalle vuokralaiselle korvataan?

-Tonttijako voidaan tehdä usein eritavoin. Perustapaus lienee väljä tontti, joka kaavoitetaan uusiksi ja uudelle rakennusoikeudelle osoitetaan uusi tontti. Tällöin vanhan vuokralaisen kanssa neuvotellaan siitä, voidaanko uusi tontti vapauttaa kaupungin hallintaan.

Nykyinen korvaus on 1/3 arvonnoususta. Esimerkiksi, jos käyvän hinnan taso on 600 € on korvaus 200 € ja jos uutta rakennusoikeutta on 200 m² on korvaus 200 m² x 200 €. Korvausta laskettaessa huomioon otetaan myös esim. uuden tontin alle jäävien autopaikkojen arvo. Kaupunki pyrkii kohtuullisuuteen täydennysrakentamisen osalta sekä vanhan että uuden vuokralaisen kohdalla ja koko korvausprosessia ollaan selkiyttämässä lähiaikoina.

14. Saako vuokraoikeuden myydä?
-

-Vuokraoikeus on siirtokelpoinen, ehdot löytyvät sopimuksesta. Siirrosta on useampia variaatiota ja se voidaan myydä kauppakirjalla tai siirtää myös lahjana.

15. Kyseessä vuonna 1929 rakennettu talo, jossa ei ole piirustuksia. Katselmus tulossa, miten neliöt tarkastetaan?

-Katselmuksella määritetään rakennuksen kerrosneliöt. Kaupungilta otetaan yhteyttä ja sovitaan vuokralaiselle sopiva ajankohta. Katselmuksessa koko talo mitataan ja kerrosneliöt lasketaan. Infokirjeen 2. mukana on tullut arvio rakennuksen kerrosalasta, joka perustuu, tapauksessa, että piirustuksia ei ole, Facta –kuntarekisterin tietoon. Facta kuntarekisterin tiedot eivät ole tarkkoja.

16. Miten kaupunki suhtautuu tontin ostamiseen? Mihin käypä arvo perustuu ja mikä on tehokkuusluku?

-Vuonna 2015 päättyneiden sopimusten osalta tehtiin määräaikainen päätös lähtökohtaisesta mahdollisuudesta ostaa tontti. Ostomahdollisuus ei lähtökohtaisesti koske omakotitalotontteja. Päätös ostomahdollisuudesta on poliittisesti tehtävä päätös. Jos ostomahdollisuutta tarjotaan, sitä ei tarvitse käyttää heti, vaan sitä koskee noin kahden vuoden harkinta-aika. Ehtona on, että rakennusoikeus pitää olla käytetty eikä tontilla tule olla lisärakentamismahdollisuuksia. 2015 päättyneiden sopimusten osalta kukaan ei ole vielä käyttänyt ostomahdollisuutta. Kevään aikana selvitetään, tarjotaanko mahdollisuutta myös nyt päättyvien sopimusten osalta.

Myyntihinta on tontin käypä arvo, joka määritellään aina ulkopuolisen asiantuntijan arvion mukaan. Määrittelyn perustana käytetään rakennusoikeutta. Vuokrauksen osalta tulee muistaa, että siinä käytetään tontin laskennallisena arvona vain 60 % käyvästä arvosta. Tontin tehokkuudella ei juuri ole vaikutusta tontin arvoon kerrostalotonteilla, ellei kyse ole poikkeuksellisen väljästä tontista. Tontin ostosta päätettäessä on hyvä muistaa kiinteistövero, joka tulee oston myötä kokonaan tontin omistajalle. Tällä hetkellä vuokralainen maksaa kiinteistöveron vain rakennusten osalta ja kaupunki maasta.

17. Voiko katselmuksen kerrosalan mittaamisesta saada, vaikka talosta olisi piirustukset olemassa?

-Kyllä, jos kyseessä on aidosti epäselvä tilanne. Tällöin vuokralainen voi ottaa yhteyden alueen valmistelijaan ja katselmus voidaan tehdä. Näin tulee tehdä esim. muutostilanteessa, jossa esimerkiksi autotalli olisi otettu asuntokäyttöön tai että olisi rakennettu lisäsiipi, jota ei näy piirustuksista. Jos talosta on maanvuokrasopimusten uusimisen yhteydessä tehdyt arkkitehdin kerrosalalaskemat, niin niiden perustana olevat luvan mukaiset rakennuspiirustukset kelpaavat lähtökohtaisesti, vaikka olisivat vanhat, jos edellä mainittuja muutoksia ei ole tehty. Tällöin katselmus ei ole tarpeen.

18. Kuinka paljon aikaisemmin tieto sopimusten uusimisesta tulee ja miten taloyhtiössä tulee tehdä päätökset?

-Päätösten tekoajankohtaa ei voida ennustaa. Toki yhtiökokousten sijoittuminen keväälle pyritään ottamaan mahdollisimman hyvin huomioon uusimisen aikatauluissa, mutta yhtiöiden on hyvä varautua ylimääräisen yhtiökokouksen järjestämiseen, eikä niiltä varmasti kaikkien taloyhtiöiden osalta välttyä. Ongelmana on, että palvelun kapasiteetti on tehdä 150 uutta sopimusta vuodessa, jonka lisäksi tulevat päättyvät 750 sopimusta. Tieto tulee hyvissä ajoin ennen uuden sopimuksen tekoa.

19. Laskeeko vuokrankorotus talon arvoa? Onko tutkimusta olemassa aikaisemmin tehdyistä sopimusten uusimisista ja siitä onko talojen arvo alueella laskenut?

-Uusimiskierroksia on ollut useita ja tiedossa ei ole, että vuokrien nousun myötä talojen arvo olisi merkittävästi laskenut. Yleisesti asuntomarkkinoilla pitäisi ottaa huomioon, että vuokratontilla olevan talon hinta tulisi olla halvempi, kuin omalla tontilla olevan talon. Mikäli vuokra on alhainen, se myös pääomittuu rakennuksen arvoon siten, että rakennuksesta pyydetään usein isompaa hintaa alhaisesta vuokrasta/alhaisista asumiskustannuksista johtuen.

Sopimuksia uusittaessa vuokra määritetään sitovasti seuraavaksi 50 vuodeksi. Lisäksi on hyvä huomioida, että vaikein aika myydä on noin 5 vuotta ennen vuokrasopimuksen päättymistä, koska kaupunki ei vielä tiedä korotuksen määrää. Myyntitilanteessa välittäjillä on vastuu mainita vuokratonteista, varsinkin tapauksessa, jossa vuokrasopimus on päättymässä ja vuokra nousemassa.

20. Sopimuksia uusittaessa vahvistetaan kiinnitys, jota aikaisemmassa sopimuksessa ei ole ollut. Mihin kahden vuoden määräaika perustuu ja mitä jos vuokraoikeuteen ei tällä hetkellä kohdistu kiinnityksiä?

-2 vuoden vuokraa vastaava kiinnitys on kaupungin sopimusten mukainen vakioehto. Kiinnitys ja sen suuruus perustuvat hallinto-osaston osastopäällikön päätökseen. Kahden vuoden vuokraa vastaava kiinnitys on pieni kiinnitys, jolla ei ole vaikutusta esim. myöhempään lainan saantiin.

21. Alueella on vanhoja taloja ja asukkaita, eikö tätä voi ottaa huomioon?

-Kaupunki kohtuullistaa vuokria mm. kohtuullisella tuottoprosentilla (4 %), vuokrausperustehinnan määrittämisellä noin 60 %:sta tontin käyvästä arvosta ja 10-vuoden siirtymäajalla. Muuten aluetta kohdellaan yhdenmukaisesti. Maanvuokraan on vaikea myöntää alennusta asukkaan henkilökohtaisen tilanteen pohjalta, koska sama alennus tulisi antaa yhdenvertaisuuden vuoksi kaikille, myös niille, jotka eivät alennusta tarvitse. Parempi tapa olisikin tarveharkintaisten etuuksien saantimahdollisuuden selvittäminen, esimerkiksi Kela myöntää asumistukea myös omistusasunnossa asuville.

22. Tarkoittaako kiinnitys sitä että pitää maksaa jotain? Mitä, jos esim. putkiremontin vuoksi pankilla on jo pantti?

-Sopimuksen mukaan ensisijainen panttioikeus kirjataan kaupungille. Kiinnitys kirjataan rekistereihin, vuokralainen ei maksa kiinnityksen mukaista summaa.

Pantista sovitaan pankin kanssa, ja vuokralainen hankkii pankin suostumuksen ja tämän pitäisi olla pankille selvä asia, joka ei tule pankille yllätyksenä. Yleensä kaikki pankit tietävät kaupungin vakioehdot, eikä niiden kanssa tule ongelmaa. Vuokralainen, myös taloyhtiö, saa ohjeet pankin suostumuksen hankkimiseksi ja asian käsittelemiseksi yhtiökokouksessa allekirjoituskutsun mukana.

23. Lasketaanko kerrosala kellaritilan osalta?

-Kellaritila jää laskennan ulkopuolelle, jos tila on matala ja ikkunatonta sekä kellarikäytössä. Mikäli kellarissa olisi esimerkiksi normaaleja huoneita, tai jos kellaritila on rakennuksen ainoana pesutilana, niin sitten sen katsotaan kuuluvan mukaan ja lasketaan maanvuokraan.

24. Hyväksyykö kaupunki ulkopuolisen tekemän kerrosalan tarkistusmittauksen? Hyväksytäänkö 30-40-luvulla tehdyt piirustukset?

-Lähtökohtaisesti olisi hyvä toimittaa kaupungin oma katselmus. Piirustusten iällä ei ole merkitystä, lähtökohtaisesti arkkitehdin piirustus on oikein ja niiden mukaan määritellyjä kerrosneliöitä voidaan käyttää sopimuksen perusteena. Vanhat rakennuslupapiirustukset siis kelpaavat, jos ne vastaavat nykytilaa ja tilat ovat niitä vastaavissa käyttötarkoituksissa.

25. Huoneistoalan ja kerrosalan ero?

-Kerrosala on rakennuksen kerrosten yhteenlaskettu pinta-ala, joka lasketaan kunkin kerroksen pinta-alana aina ulkoseinien ulkopintaan asti. Huoneistoala on puolestaan huoneistoa ympäröivien seinien sisäpintojen mukaan laskettu pinta-ala. Nämä luvut poikkeavat toisistaan ja vuokran perusteena käytetään nimenomaan kerrosalaa, ei huoneistoalaa. Kaupunki käyttää kerrosalan laskemisessa ympäristöministeriön ohjetta kerrosalan laskennasta (ympäristöopas 72 vuodelta 2000).