



§ 205

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun asuntotontin (AK) vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen (Vartiokylä, tontti 45144/2)

HEL 2024-003093 T 10 01 01 02

Yläkiventie 2

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) vuokratun Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45144 tonttia 2 (pinta-ala noin 16 768 m², osoite Yläkiventie 2) koskevan maanvuokrasopimuksen (sopimusno 8029) vuokra-aikaa 16.4.2024 alkaen 31.12.2054 saakka liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.

(A1145-100)

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- valtuuttaa päätöskohdan A osalta sekä sopimukset ja valvonta-tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimusmuutoksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkistuksia.

Lopuksi todettiin, että edellä päätöskohdassa A päätetyn osalta kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista mahdollisista vahingoista eikä kustannuksista, mikäli vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös tai muu siihen liittyvä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Käsittely

Esteelliset: Kari Pudas (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31576



09.04.2024

Asia/15

minja.mehtala(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokraehdot

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Kymp/Make/Pitkäaikainen vuokraus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Heka) on vuokrattu asuntotontti (AK) 45144/2 (sopimusnumero 8029). Maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2025 saakka.

Vuokra-alueella sijaitsevat asuinrakennukset on tarkoitus korjata. Korjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) hyväksymällä korkotukilainalla, jonka takaisinmaksuaika on noin 24 vuotta. Rahoituksen saamiseksi Ara edellyttää, että maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan tulisi olla voimassa vielä 5 vuotta lainan takaisinmaksun jälkeen. Maanvuokrasopimusta tulisi tämän vuoksi jatkaa 16.4.2024 alkaen 31.12.2054 saakka, jolloin maanvuokrasopimus olisi voimassa koko Aran edellyttämän ajan.

Esittelijän perustelut

Nykyinen maanvuokrasopimus



Kiinteistölautakunta on päätöksellään 23.9.1963 (1623 §) vuokrannut tontin 45144/1 Kiinteistö Oy Yläkiventie 2 -nimiselle yhtiölle 1.11.1963 - 31.12.2025 väliseksi ajaksi (sopimusnumero 8029). Vuokraoikeus on 31.12.1992 siirretty Myllypuron Kiinteistöt Oy:lle ja Myllypuron Kiinteistöt Oy on sulautunut 31.12.2011 Helsingin kaupungin asunnot Oy -nimiseen yhtiöön, jonka Y-tunnus on 2379058-6.

Maanvuokrasopimusta on viimeksi muutettu asuntotontit-tiimin päällikön päätöksellä 12.4.2023 (113 §), jolloin vuokra-alue muuttui tontista 45144/1 tontiksi 45144/2 ja samalla myös muita maanvuokrasopimuksen sopimusehtoja päivitettiin.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaava nro 12327 on tullut voimaan 22.1.2016.

Asuinkerrostalojen (AK) tontti 45144/2 on merkitty kiinteistörekisteriin 3.9.2019. Tontin pinta-ala on 16 768 m², rakennusoikeus 19 116 k-m² ja osoite Yläkiventie 2.

Asian valmistelun aikana on kysytty kaavoittajan näkemystä vuokra-ajan jatkoa koskien, eikä sille ole kaavoituksen puolelta esteitä. Yläkiventie 2:sta on jo aikanaan lohkottu tontti täydennysrakentamiselle (tätä koskeva sopimusmuutos on allekirjoitettu 23.5.2023, perustuu asuntotontit-tiimin päällikön päätökseen 12.4.2023 (113 §)), joten vuokra-alueelle ei ole täydennysrakentamissuunnitelmia.

Vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen

Vuokralainen pyytää 19.2.2024 toimitetulla hakemuksella, että tontin 45144/2 vuokra-aikaa jatkettaisiin 31.12.2054 saakka peruskorjaushanketta varten.

Korjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä korkotukilainalla. ARA on myöntänyt kohteelle ehdollisen korkotukilainavaruuden. Korjauksen rahoituksen järjestämiseksi esitetään, että tontin 45144/2 vuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin 31.12.2054 saakka. Tämä mahdollistaisi vuokrasopimuksen käytön ARA:n rakennusten korjaukseen hyväksymän korkotukilainan vakuutena (ns. laitoskiinnitys). Lisäksi järjestelyllä turvattaisiin valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täydetakaus.

Edelleen esitetään, että maanvuokrasopimuksen nro 8029 mukaisen vuokra-alueen vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan alkuperäisen vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan, eli 31.12.2025 saakka, ja että sen jälkeen vuokraa tarkistettaisiin 1.1.2026 alkaen



käypää maanarvoa vastaavaksi noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia päätöksiä ja periaatteita. Mainittu korotus tulee tehdä kuitenkin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vahvistamaan kohtuulliseen hintatasoon.

Edellä esitetty menettely mahdollistaisi valtion rahoituksen käyttämisen tontilla sijaitsevien rakennusten peruskorjaukseen ilman, että lainaehdot aiheuttaisivat tontin maanvuokran tarkistamisen ennen alkuperäisen maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymistä.

Mainittujen sopimusmuutosten yhteydessä maanvuokrasopimukseen lisätään muun muassa nykyisin käytettävät vakioluonteiset ehdot maanalaisista rakenteista, maaperän puhtaudesta, maalämpö- ja porakairoista sekä ehdot koskien vuokralaisen toimenpiteitä vuokra-ajan päättyessä. Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n maanvuokrasopimusta nro 8029 esitetään muutettavaksi tällä päätöksellä 1.4.2025 lukien.

Vuokrasopimuksen vuokra-aika ja irtisanomiskielto

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 18 §:n mukaan korkotukilainana 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 31.12.2054 saakka, jolloin vuokrasopimus olisi voimassa koko laina-ajan.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 8.12.2020 (725 §) muuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeen 3.2 c-kohtaa vähäisesti siten, että jatkettaessa tontin vuokra-aikaa vuokrasopimukseen tehtävin muutoksin kesken vuokrakauden tontin maanvuokraa ei tarkisteta vuokra-ajan jatkamisen yhteydessä, vaan vasta siinä yhteydessä, kun alkuperäinen vuokra-aika olisi päättynyt.

Vertailutietona todettakoon, että kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt esimerkiksi 23.1.2024 (34 §) noudattaa vastaavanlaista menettelyä vuokrasopimuksen jatkamisen ja vuokrantarkistamisen osalta muun muassa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle Mellunkylästä vuokrattujen tonttien 47092/1, 47093/1 ja 2 osalta. Edellä mainituilta tonteilta peritään vanhan sopimuksen päättymiseen saakka vanhan sopimuksen mukaista maanvuokraa.



Alkuperäisen vuokrasopimuksen päätyminen

Vuokranantajalla on oikeus alkuperäisen sopimuskauden päätyttyä määritellä tai tarvittaessa määrätä vuokra-alueen uusi vuokra, vuokra-aika ja muut sopimusehdot kaupunginvaltuuston ja kaupunkiympäristölautakunnan tuolloin voimassa olevien päättyvien tonttien uudelleen vuokraamista koskevien myöhemmin erikseen tehtävien päätösten sekä tuolloin käytössä olevan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen ehtojen mukaisesti. Edellä mainitut vuokrien korotukset tulee tehdä kuitenkin Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen vahvistamaan kohtuulliseen hintatasoon.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaisesti kaupunkiympäristölautakunta päättää muun muassa toimialan hallinnassa olevien kiinteistöjen vuokraamisesta enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika. Tontin, jonka vuokra-aikaa jatketaan, rakennusoikeus ylittää 3 000 k-m². Kaupunkiympäristölautakunta ei ole kyseisen kaltaisissa tapauksissa siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijoille. Näin ollen kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31576
minja.mehtala(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokraehdot

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



09.04.2024

Asia/15

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Liite 1
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano
Esitysteksti