



§ 211

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattujen asuntotonttien (kerrostalo) vuokrasopimusten vuokra-ajan jatkaminen (Kontula tontti 47026/6 ja Vartiokylä tontti 45081/3)

HEL 2023-000504 T 10 01 01 02

Kontulankaari 7, Arhotie 20

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) Helsingin Kontulasta vuokratun tontin 47026/6 (kiinteistötunnus 91-47-26-6, pinta-ala 37 112 m², os. Kontulankaari 7) maanvuokrasopimuksen (sopimusno 8668) vuokra-aikaa 1.2.2023 alkaen 31.12.2051 saakka liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.

(A1147-26)

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) Helsingin Vartiokylästä vuokratun tontin 45081/3 (kiinteistötunnus 91-45-81-3, pinta-ala noin 4 132 m², os. Arhotie 20) maanvuokrasopimuksen (sopimusno 24137) vuokra-aikaa 1.2.2023 alkaen 31.12.2051 saakka liitteestä 2 ilmenevin ehdoin.

(A3145-27)

C

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- valtuuttaa päätöskohtien A-B osalta sekä sopimukset ja valvonta-tiimin päällikön että lakimiehen, kummatkin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimusmuutoksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Lopuksi todetaan, että edellä päätöskohdissa A-B kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista mahdollisista vahingoista, haitoista 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

Pia Hosia, asiantuntija, puhelin: 09 310 39061
pia.hosia(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokraehdot tontti Kontula 47026/6
- 2 Vuokraehdot tontti Vartiokylä 45081/3
- 3 Otteet asemakaavoista

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen, päätöskohta A

Vuokralainen, päätöskohta B

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 2

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Päätöskohtien A-B:n mukaisilla vuokra-alueilla sijaitsevat rakennukset on tarkoitus peruskorjata. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) hyväksymällä investointiavustuksella ja korkotukilainalla, jonka takaisinmaksuaika on noin 30 vuotta. Maanvuokrasopimuksia tulisi tä-



män vuoksi jatkaa 1.2.2023 alkaen 31.12.2051 saakka, jolloin vuokrasopimukset olisivat voimassa koko laina-ajan.

Esittelijän perustelut

Vuokrasopimusten vuokra-ajan jatkaminen

Tontti 47026/6

Kontulassa sijaitseva tontti 47026/6 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2030 päättyvällä maanvuokrasopimuksella nro 8668.

Kiinteistö-Oy Kontulankaari 7 on sulautunut 31.12.2011 Helsingin kaupungin asunnot Oy -nimiseen yhtiöön (Y-tunnus 2379058-6).

Tontin vuokralainen pyytää 27.12.2022 toimitetulla hakemuksella, että tontin maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin 30 vuotta peruskorjaushanketta varten.

Tontti 45081/3

Vartiokylässä sijaitseva tontti 45081/3 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2045 päättyvällä maanvuokrasopimuksella 24137.

Tontin vuokralainen pyytää 27.12.2022 toimitetulla hakemuksella, että tontin maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin 30 vuotta peruskorjaushanketta varten.

Lisäksi vuokralainen anoo, että asukasvalintaa koskeva 60 vuoden ikäraja ensisijaisesti poistettaisiin ja toissijaisesti laskettaisiin 55 vuoteen.

Kohde on tullut Helsingin kaupungille Helsingin kaupungin 400-vuotiskotisäätiöltä. Tontinvuokrasopimuksessa on nykyisellään ehto, jonka mukaan asukkaiden tulisi olla 60 vuotta täyttäneitä. Korjauksessa 59 pienempää asuntoa muutetaan keskipinta-alaltaan suuremmaksi 36 asunnoksi. Korjauksen jälkeen kohteessa ei ole enää malliltaan 1 h + kk olevia huoneistoja, vaan ainoastaan malliltaan 2 hh + kk/kt ja 3 hh+ kk olevia huoneistoja, minkä vuoksi asunnot eivät enää samalla tavalla palvele 60 vuotta täyttäneitä henkilöitä asukasvalinnan osalta.

Vuokrasopimus

Tontti 47026/6

Kiinteistölautakunta päätti 9.9.1966 (1431 §) vuokrata Kiinteistö-Oy Kontulankaari 7 -nimiselle yhtiölle 47. kaupunginosan (Kontula) korttelin nro 47026 asuntotontin nro 5 (os. Kontulankaari 7) ajaksi



16.10.1967 - 31.12.2030 (maanvuokrasopimus nro 8668, vuokratunnus A1147-26).

Tontti 45081/3

Kiinteistölautakunta päätti 25.2.2015 (81 §) vuokrata Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45081 tontin 3 ajaksi 1.1.2016 - 31.12.2045 (maanvuokrasopimus nro 24137, vuokraustunnus A3154-27) osana Helsingin kaupungin 400-vuotiskotisäätiön lakkauttamisen kokonaisjärjestelyä ja sen rakennusten siirtymistä Helsingin kaupungin asunnoille.

Helsingin kaupungin 400-vuotiskotisäätiö (jäljempänä myös 400-vuotiskotisäätiö) perustettiin vuonna 1950 toimimaan vähävaraisten vanhusten asunto-olojen parantamiseksi ja järjestämiseksi Helsingissä. Säätiön sääntöjen mukaan säätiön lakatessa sen omaisuus siirtyy Helsingin kaupungille käytettäväksi helsinkiläisten vanhusten hyväksi.

Kiinteistölautakunta on 9.11.1999 (834 §) vuokrannut 400-vuotiskotisäätiön käytössä olleet tontit sosiaali- ja terveystalolle. Sosiaali- ja terveystalo on vuokrannut kiinteistölautakunnan sille vuokraamat tontit eteenpäin 400-vuotiskotisäätiölle rakennuksineen rakennuksia ja pihapiirejä koskevilla huoneenvuokrasopimuksilla. Osana Helsingin kaupungin 400-vuotiskotisäätiön lakkauttamisen kokonaisjärjestelyä 400-vuotiskotisäätiön ja sosiaali- ja terveystalon väliset rakennuksia ja niiden pihapiirejä koskevat huoneenvuokrasopimukset on päätetty 31.12.2015. Myös kiinteistölautakunnan ja sosiaali- ja terveystalon väliset maanvuokrasopimukset päätetty.

Helsingin kaupunki on luovuttanut 400-vuotiskotisäätiön käytössä olleet rakennukset niihin liittyvine peruskorjauksineen ja lainoineen apporttiomaisuutena Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle sen kahta uutta osaketta vastaan. Rakennukset on luovutettu apporttiomaisuutena Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle, koska se toteuttanut erityisasumishankkeita ARA:n korkotukilainoilla ja avustuksilla ja myös Helsingin kaupungin omistamat ARA-vuokra-asunnot on pääosin keskitetty Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle.

Apporttisiirtojen seurauksena on laadittu uudet maanvuokrasopimukset kaupungin ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n välille ajalle 1.1.2016 - 31.12.2045.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 47026/6

Asemakaava 10315 on tullut voimaan 29.5.1998.



Tontti 47026/6 on merkitty 18.12.1998 kiinteistörekisteriin.

Sitova tonttijako 9137 on tullut voimaan 17.6.1998. Tontin muodostuksessa on muodostettu tontista 91-47-26-1 (pinta-ala 6 252 m²) ja tontista 91-47-26-5 (pinta-ala 30 860 m²) tontti 91-47-26-6 (37 112 m²). Vuokrasopimukseen on tehty muutos 16.6.1999, jossa vuokrasopimuksen uudeksi kohteeksi on merkitty tontti 47026/6.

Tontin pinta-ala on 37 112 m² ja osoite Kontulankaari 7.

Tontti 45081/3

Asemakaava 4959 on tullut voimaan 18.7.1961.

Tontti 45081/3 on merkitty 5.4.1962 kiinteistörekisteriin.

Sitova tonttijako on tullut voimaan 8.12.1961.

Tontin pinta-ala on 4 132 m² ja osoite Arhotie 20.

Otteet asemakaavoista on liitteenä 3.

Asuinrakennuksien perusparantaminen ja rahoitus

Tontti 47026/6

Vuokralaisen 27.12.2022 toimittaman hakemuksen mukaan kyse on tontilla sijaitsevien rakennusten peruskorjauksesta. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA) hyväksymällä korkotukilainalla. Hankkeen on tarkoitus käynnistyä keväällä 2023. ARA on myöntänyt kohteelle ehdollisen korkotukilainavaruuden.

Tontti 45081/3

Vuokralaisen 27.12.2022 toimittaman hakemuksen mukaan kyse on tontilla sijaitsevien rakennusten peruskorjauksesta. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA) hyväksymällä korkotukilainalla. Hankkeen on tarkoitus käynnistyä keväällä 2023. ARA on myöntänyt kohteelle ehdollisen korkotukilainavaruuden.

Tontinvuokrasopimuksessa on nykyisellään ehto, jonka mukaan asukkaiden tulisi olla 60 vuotta täytäneitä. Peruskorjauksen yhteydessä 59 asuntoa, laajuudeltaan 1 880 asm², kpa 31,5 m² muutetaan 36 asunoksi, laajuudeltaan 1 842 asm², kpa 51,1 m². Korjauksen jälkeen kohteessa ei ole enää malliltaan 1 h + kk olevia huoneistoja, vaan ainoastaan mallilta 2 hh + kk/kt ja 3 hh+ kk olevia huoneistoja, minkä vuoksi



asunnot eivät enää palvele 60 vuotta täyttäneitä henkilöitä asukasv
linnan osalta.

Vuokrasopimuksen vuokra-aika ja irtisanomiskielto

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta anne
tun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 18 §:n mukaan korkotukilai
na 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. Maanvuokrasopimuksia tulisi tämän vuoksi jat
kaa 31.12.2051 saakka, jolloin vuokrasopimus olisi voimassa koko lai
na-ajan.

Vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen

Peruskorjauksen rahoituksen järjestämiseksi esitetään, että tässä esi
tyksessä mainittujen tonttien vuokrasopimusten vuokra-aikoja jatkettai
siin 31.12.2051 saakka. Tämä mahdollistaisi vuokrasopimuksen käytön
Ara:n rakennusten peruskorjaukseen hyväksymän korkotukilainan va
kuutena (ns. laitoskiinnitys). Lisäksi järjestelyllä turvattaisiin valtion lai
nanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täytetäkaus.

Edelleen tontin 47026/6 ja tontin 45081/3 osalta esitetään, että vuokra
alueen vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan alkuperäisen
vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan, eli 31.12.2030 (47026/6)
ja 31.12.2045 (45081/3) saakka, ja että sen jälkeen vuokraa tarkistet
taisiin 1.1.2031 ja 1.1.2046 alkaen käypää maanarvoa vastaavaksi
noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia pää
töksiä ja periaatteita. Mainittu korotus tulee tehdä kuitenkin Asumisen
rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vahvistamaan kohtuulliseen hintata
soon.

Edellä esitetty menettely mahdollistaisi valtion rahoituksen käyttämisen
tonteilla sijaitsevien rakennusten peruskorjaukseen ilman, että lainaeh
dot aiheuttaisivat tontin maanvuokran tarkistamisen ennen alkuperäi
sen maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymistä.

Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt esimerkiksi 8.12.2020 (726
§) noudattaa vastaavanlaista menettelyä vuokrasopimuksen jatkamisen
ja vuokrantarkistamisen osalta muun muassa Helsingin kaupungin
asunnot Oy:lle vuokrattujen tonttien 26978/1 (Koskela), 49080/12 ja
49080/3 (Laajasalo), 28290/2 (Oulunkylä), 38165/16 ja 38304/1 (Mal



mi) osalta. Edellä mainituilta tonteilta peritään vanhan sopimuksen päättämiseen saakka vanhan sopimuksen mukaista maanvuokraa.

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 kehittämiskeskuksen vahvistamaan kohtuulliseen hintatasoon.

Muut ehdot

Vuokra-ajan jatkamisesta vuoden 2051 loppuun saakka on keskusteltu asemakaavoituspalvelun kanssa. Mellunkylän alueelle tavoitellaan kaupungin strategian mukaista asuintäydennysrakentamista. Vuokrasopimuksen muutokseen on sisällytetty ehto, jonka mukaan vuokralainen on tietoinen, että asemakaavoituspalvelu on tunnistanut täydennysrakentamispotentiaalia vuokra-alueella. Mahdollinen täydennysrakentaminen vuokra-alueella edellyttäisi muutoksia muun muassa vuokra-alueen laajuuteen ja täydennysrakentamiseen sovellettaisi kulloinkin voimassa olevia kaupungin maapoliittisia linjauksia.

Muutoin ehdotetaan noudatettavaksi sopimusten nykyisiä ehtoja sekä 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. Tonttien, joiden vuokra-aikaa jatketaan, rakennusoikeudet ovat yli 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



18.04.2023

Asia/12

Lisätiedot

Pia Hosia, asiantuntija, puhelin: 310 39061
pia.hosia(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokraehdot tontti Kontula 47026/6
- 2 Vuokraehdot tontti Vartiokylä 45081/3
- 3 Otteet asemakaavoista

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen, päätöskohta A

Vuokralainen, päätöskohta B

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-
tölautakunta
Liite 1
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-
tölautakunta
Liite 2
Esitysteksti