



03.09.2020

**137 §****Maanvuokrasopimuksen vähäinen muuttaminen**

HEL 2020-009458 T 10 01 01 02

**Päätös**

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tontit-yksikön päällikkö päätti muuttaa 12.8.2019 tehtyä päätöstä (218 §, I-kohta), jolla asunto-tontit-tiimin päällikkö päätti vuokrata \*\*\*\*\* Helsingin kaupungin 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin \*\*\*\*\* asuntotarkoitukseen ajaksi 2.1.2020 - 31.12.2075 päätöksen liitteenä 9 olleen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin, seuraavasti:

- Perusvuosivuokra, joka vastaa virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100, alennetaan 253 euroon vuodessa aiemmasta 272 eurosta.
- Kalenterivuodelta (1.1. -31.12) perittävä vuokra on mainittu alennus huomioiden 31.12.2020 saakka 2 468 euroa, jolloin vuokra-ajalta 2.1.2020-31.12.2020 perittävä vuokra on 2 461 euroa.
- Vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra-alueen maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike-, toimisto- tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 171 k-m<sup>2</sup>.

Selvyyden vuoksi todetaan, että ehto kokonaisuudessaan muutosten jälkeen kuuluu seuraavasti:

**1 §**

Tammikuun 1. päivästä 2021 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 253 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

Edellä mainituin perustein määräytyvästä vuokrasta peritään:

- vuodelta 2020 50 %



03.09.2020

- vuodelta 2021 55 %
- vuodelta 2022 60 %
- vuodelta 2023 65 %
- vuodelta 2024 70 %
- vuodelta 2025 75 %
- vuodelta 2026 80 %
- vuodelta 2027 85 %
- vuodelta 2028 90 %
- vuodelta 2029 95 %

Vuonna 2030 ja siitä eteenpäin vuokra peritään täysimääräisenä (100 %).

Kalenterivuodelta (1.1. -31.12) perittävä vuokra on mainittu alennus huomioiden 31.12.2020 saakka 2 468 euroa, jolloin vuokra-ajalta 2.1.2020-31.12.2020 perittävä vuokra on 2 461 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa vuokra-alueen ja/tai kunkin vuokra-alueelle toteutetun/toteutettavan rakennuksen tai sen osan (tilan) käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Lisäksi vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra-alueen maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike-, toimisto- tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 171 km<sup>2</sup>.

Mikäli vuokra-alueelle on vuokra-ajan alkaessa toteutettu enemmän pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa, kuin mitä edellä on mainittu ja minkä perusteella maanvuokra on sopimusta uudistettaessa määritetty, vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra-alueen maanvuokraa tämän sopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille vuokraerille ja muille vuokrasopimukseen perustuvilla saatavilla eräpäivästä lukien maksupäivään saakka viivästyskorkoa ja perimispalkkiota kulloinkin voimassaolevan kaupungin päätöksen mukaan.



03.09.2020

Lopuksi tontit-yksikön päällikkö päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimusmuutoksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(A1125-678)

## Päätöksen perustelut

Tämän päätöksen kohteena olevan tontin vanha maanvuokrasopimus on päättynyt 1.1.2020. Tontin maanvuokrasopimus on uudistettu asuntotontit-tiimin päällikön päätöksellä 12.8.2019 (218 §, I-kohta).

Vuokralainen on päätöskohdassa yksilöidyn vuokraus päätöksen tekemisen jälkeen tehnyt oikaisuvaatimuksen, jossa hän on pyytänyt korjaamaan maanvuokrasopimuksen kerrosneliömetrimääriä siten, että pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa on yhteensä 162 k-m<sup>2</sup>, ei 184 k-m<sup>2</sup>.

Vuokralaisen tekemän oikaisuvaatimuksen vuoksi vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen rakennuspiirustukset on toimitettu uudelleen kerrosalat tarkistaneen Arkkitehtitoimisto Rauhalampi Oy:n tutkittaviksi. Arkkitehti on ilmoittanut, että rakennuksen ensimmäisen kerroksen osalta kerrosala on määritetty oikein, koska myös kuistit huomioidaan kerrosalaa määritettäessä. Sen sijaan rakennuksen toisen kerroksen osalta kerrosala on määritetty virheellisesti liian suureksi, koska määrittäksessä on laskettu mukaan tiloja, jotka ovat alle 160 cm korkeita. Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrä tulisi olla 170,5 k-m<sup>2</sup>, pyöristyksen jälkeen 171 k-m<sup>2</sup>, entisen 184 k-m<sup>2</sup>:n sijaan.

Kaupunkiympäristölautakunta on 2.6.2020 (§ 341) tekemällään päätöksellä (päätöskohta M) jättänyt tutkimatta vuokralaisen tekemän oikaisuvaatimuksen, koska se on saapunut oikaisuvaatimuksen tekemiselle asetetun määräajan jälkeen. Ottaen kuitenkin huomioon hallintolain 8 luvun 50 § (asiavirheen korjaaminen) ja 52 § (korjaamisasian vireilletulo ja käsittely), on 12.8.2019 (218 §, I-kohta) tehtyä päätöstä tarpeen korjata. Nyt tehtävällä päätöksellä tontit-yksikön päällikkö päättää vähäisesti muuttaa 12.8.2019 (218 §, I-kohta) tehtyä päätöstä kerrosalamäärän sekä sen myötä myös vuokran määrän osalta.

Tällä päätöksellä tehdään muutokset maanvuokrasopimuksen 1 §:n mukaiseen maanvuokraan ja maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan.

## Toimivalta

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@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



03.09.2020

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 15.5.2018 (247 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 - 9 kohtien mukaista toimivaltansa päättää toimielinten päättämien sopimusten ehtojen vähäisistä muutoksista ja lisäyksistä kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne –palvelukokonaisuuden tontit-yksikön päällikölle.

Tehtäviä muutoksia voidaan pitää vähäisinä ja tontit-yksikön päällikkö on siten toimivaltainen päättämään asiasta.

**Lisätiedot**

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889  
tiina.aitta(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Vuokralainen

Kaupunkiympäristön toimiala

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Tiedoksi**

Maka/Make/Aitta



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

#### **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

##### **Pöytäkirjan 137 §.**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

##### **Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

##### **Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

##### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

---

**Postiosoite**

PL 58213  
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



03.09.2020

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

**Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

**Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

**Pöytäkirja**

7 (7)

03.09.2020

Miia Pasuri  
vs. yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 03.09.2020.

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[Kaupunkiymparisto@hel.fi](mailto: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