



§ 360

Helsingin Ateljeetalosäätiölle vuokratun asuntotontin (kerrostalo) vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen (Vartiokylä tontti 91-45-154-3)

HEL 2023-001674 T 10 01 01 02

Myllypadontie 5

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- jatkaa Helsingin Ateljeetalosäätiölle (Y-tunnus: 0221895-1) Helsingin Vartiokylästä vuokratun tontin (kiinteistötunnus 91-45-154-3, pinta-ala 8 642 m², os. Myllypadontie 5) maanvuokrasopimuksen (sopimusnro 9222) vuokra-aikaa 16.6.2023 alkaen 31.12.2051 saakka liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.

(A1145-115)

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

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

Lopuksi todetaan, että edellä päätöskohdan A osalta 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.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokraehdot tontti Vartiokylä 45154/3



13.06.2023

Asia/21

2 Liitekartta

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Esitysteksti

Kymp/Make/Pitkäaikainen vuokraus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Päätöskohdan A mukaisella vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset on tarkoitus peruskorjata. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) hyväksymällä investointiavustuksella ja korkotukilainalla, jonka takaisinmaksuaika on noin 30 vuotta. Maanvuokrasopimusta tulisi tämän vuoksi jatkaa 16.6.2023 alkaen 31.12.2051 saakka, jolloin vuokrasopimus olisi voimassa koko laina-ajan.

Esittelijän perustelut

Vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen

Tontti 45154/3

Vartiokylässä sijaitseva tontti 45154/3 on vuokrattu Helsingin Ateljeetalosäätiölle 31.12.2025 päättyvällä maanvuokrasopimuksella nro 9222.

Tontin vuokralainen pyytää 31.5.2023 toimitetulla hakemuksella, että tontin maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin 30 vuodella peruskorjaushanketta varten.



Vuokrasopimus

Tontti 45154/3

Kiinteistölautakunta päätti 20.6.1972 (1098 §) vuokrata Helsingin Ateljeetalosäätiö -nimiselle yhtiölle 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 154 asuntotontin nro 3 (os. Myllypadontie 5) ajaksi 1.7.1972 - 31.12.2025 (maanvuokrasopimus nro 9222, vuokratunnus A1145-115).

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 45154/3

Asemakaava nro 6567 on tullut voimaan 12.8.1971.

Tontti 45154/3 on merkitty 8.7.1963 kiinteistörekisteriin.

Tontin pinta-ala on 8 642 m² ja osoite Myllypadontie 5.

Ote asemakaavasta on liitteenä 2.

Asuinrakennuksien peruserantaminen ja rahoitus

Tontti 45154/3

Vuokralaisen 31.5.2023 toimittaman hakemuksen mukaan kyse on tontilla sijaitsevien rakennusten peruskorjauksesta. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä korkotukilainalla. Hankkeen on tarkoitus käynnistyä syksyllä 2023. ARA on myöntänyt kohteelle ehdollisen korkotukilainavaruuden.

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 31.12.2051 saakka, jolloin vuokrasopimus olisi voimassa koko laina-ajan.

Vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen



Peruskorjauksen rahoituksen järjestämiseksi esitetään, että tässä esityksessä mainitun tontin vuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin 31.12.2051 saakka. Tämä mahdollistaisi vuokrasopimuksen käytön ARA:n rakennusten peruskorjaukseen hyväksymän korkotukilainan vaikutena (ns. laitoskiinnitys). Lisäksi järjestelyllä turvattaisiin valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täytetäkaus.

Edelleen esitetään, että vuokra-alueen vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan alkuperäisen vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokraajan, 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 tonteilla sijaitsevien rakennusten peruskorjaukseen ilman, että lainaehdot aiheuttaisivat tontin maanvuokran tarkistamisen ennen alkuperäisen maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymistä.

Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt esimerkiksi 18.4.2023 (211 § ja 212 §) noudattaa vastaavanlaista menettelyä vuokrasopimuksen jatkamisen ja vuokrantarkistamisen osalta muun muassa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattujen tonttien 47026/6 (Kontula), 45081/3 (Vartiokylä), 43147/1 (Herttoniemi), 17007/1 (Pasila) ja 22585/45 (Vallila) osalta. Edellä mainituilta tonteilta peritään vanhan sopimuksen päättymiseen 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.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 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. Kaupunkiym-



päristölautakunta ei ole kyseisen kaltaisissa tapauksissa siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijoille.

Näin ollen kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokraehdot tontti Vartiokylä 45154/3
- 2 Liitekartta

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Kymp/Make/Pitkäaikainen vuokraus

Esitysteksti