



02.10.2018

Asia/9

§ 469

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun asuntotontin (AK) vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen (Pihlajisto, tontti 91-38- 16-6)

HEL 2018-007790 T 10 01 01 02

Liusketie 3

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) Pihlajistossa vuokratun tontin 91-38-16-6 (pinta-ala 10 502 m², os. Liusketie 3) maanvuokrasopimuksen nro 9945 vuokra-aikaa 31.12.2047 saakka liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.

(A1138-19)

Lisäksi lautakunta päätti oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tonttipäällikön tai määräämänsä allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen muutoksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan 9 esityksen kokouksen viimeisenä asiana.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34244
tuukka.toropainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimusehdot
- 2 Ote ajantasaisesta asemakaavasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



02.10.2018

Asia/9

Kaupunki

Liite 1
Liite 2
Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Vuokrasopimuksen muutoksella jatketaan sopimuksen vuokra-aikaa siten, että vuokra-alueen sijaitseville rakennuksille on mahdollista myöntää ARA-ehtojen mukainen peruskorjauslaina. Samalla vuokra-alue muutetaan vastaamaan voimassa olevan asemakaavan mukaista tonttia 38016/11, minkä lisäksi tarkennetaan eräitä vuokran tarkistamiseen, vuokrasopimuksen irtisanomiskieltoon, maanalaisiin rakenteisiin ja maaperän puhtaana pitämiseen liittyviä lisäehtoja kaupungin nykykäytännön mukaisiksi.

Esittelijän perustelut

Vuokrasopimus

Kiinteistölautakunta päätti 2.12.1975 (2027 §) vuokrata Kiinteistö-oy Liusketie 3:lle 38. kaupunginosan (Pihlajamäki) korttelin 38016 tontin 6 ajaksi 1.12.1975–31.12.2040 (sopimusnumero 9945, vuokraustunnus A1138-19).

Tontin 38016/6 vuokraoikeus on 31.12.1992 siirtynyt Pihlajiston Kiinteistöt Oy:lle. Kaupparekisteriotteen mukaisesti Pihlajiston Kiinteistöt Oy on sulautunut 31.12.2011 Helsingin kaupungin asunnot Oy -nimiseen yhtiöön (Y-tunnus 2379058-6).

Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaavan muutoksessa nro 11520 tontin 38016/6 pinta-ala on hieman pienentynyt ja tontin numero muuttunut siten, että tontin uusi numero on 38016/11.

Tontin 38016/11 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 10 900 k-m².

Asemakaavan muutoksen nro 11520 mukaisen korttelin 38016 ohjeellista tonttia ei ole lohkottu. Tontin osoite on Liusketie 3 ja pinta-ala noin 10 352 m².

Ote ajantasaisesta asemakaavasta on liitteenä 2.



Asuinrakennuksen peruskorjaus ja rahoitus

Tontilla 38016/6 sijaitsevilla aravavuokratiloissa on tarkoitus teettää perusparannus, joka käynnistyy vuoden 2018 syksyn aikana. Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus 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 31.12.2047 saakka, jolloin vuokrasopimus olisi voimassa koko laina-ajan.

Vuokrasopimuksen jatkaminen

Perusparannuksen rahoituksen järjestämiseksi esitetään, että tontin 38016/11 vuokrasopimusta jatkettaisiin 31.12.2047 saakka, jolloin se mahdollistaisi vuokrasopimuksen käytön ARA:n kohteen peruskorjaamiseen hyväksymän perusparannuskorkotukilainan vakuutena (ns. laitoksiinnitys). Lisäksi järjestelyllä turvattaisiin valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täytetäkaus.

Edelleen esitetään, että tontin vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan nykyisen sopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan, eli 31.12.2040 saakka, ja että sen jälkeen vuokra tarkistettaisiin 1.1.2041 alkaen käypää maanarvoa vastaavaksi noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia päätöksiä ja periaatteita. Mainittu vuokran korotus tulee kuitenkin tehdä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vahvistamaan kohtuullisen hintatasoon.

Esitetty menettely mahdollistaa jo tässä vaiheessa valtion rahoituksen käyttämisen kiinteistön peruskorjaukseen ilman, että lainaehdot aiheuttaisivat kiinteistön tontinvuokran tarkistamisen ennen voimassa olevan maanvuokrasopimuksen päättymistä.

Esitys on kaupunginvaltuuston aravavuokratilojen tontinvuokrasopimusten vuokranalennusehdon muuttamista koskeneen päätöksen



(28.1.2004, 30 §) periaatteiden mukainen. Mainittu päätös koski aravalainojen konvertoimista vapaarahoitteisiksi lainoiksi.

Edelleen todettakoon, että kiinteistölautakunta 28.1.2016 (30 §) päätti noudattaa vastaavan-laista menettelyä vuokrasopimuksen jatkamisen ja vuokran tarkistamisen osalta Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattujen tonttien 28219/3 ja 28219/4 (Oulunkylä, Maunula, Kuusikotie 4 ja Maunulantie 10) osalta ja 11.12.2014 (619 §) sekä Kiinteistö Oy Vaasankatu 10:lle vuokratun tontin 12348/10 (Alppiharju, Vaasankatu 10) osalta. Edellä mainituilta tonteilta peritään vanhan sopimuksen päättymiseen saakka vanhan sopimuksen mukaista maanvuokraa.

Muut ehdot

Muutoin vuokrauksessa ehdotetaan noudatettavaksi 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 lautakunta päättää toimialan hallinnassa olevien kiinteistöjen vuokraamisesta enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Näin ollen lautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34244
tuukka.toropainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimusehdot
- 2 Ote ajantasaisesta asemakaavasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiym-



02.10.2018

Asia/9

Kaupunki

päristölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Maka/Make/Toropainen