

Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto / tonttiosasto
Kehittämislakimies Sami Haapanen
PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Viite: Helsingin kaupungin kirje 23.6.2009 - lausuntopyyntö.

Ns. välimallin vuokra-asuntotuotantoon luovutettavien tonttien luovutusehdot ja luovutushinnan määräytyminen

Pyydettyä lausuntona ns. välimallin korkotukilain nojalla tuettavia kohteita varten luovutettavien tonttien luovutusehdoista ja luovutushinnan määräytymisestä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) toteaa seuraavaa:

Tonttien luovutushinnan määräytymisestä

Korkotuesta vuokra-asuntojen rakentamislainoille vuosina 2009 ja 2010 rakennusalan työllisyyden edistämiseksi (176/2009) annetun lain (jälj. välimallin korkotukilain) 4 § 1 momentissa edellytetään, että korkotukilainalla lainoitettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä kustannuksiltaan kohtuullisia. Kyseisen korkotukilain 6 §:n mukaan korkotukilainalla lainoitettaviin kustannuksiin sisältyvät vuokra-asuntojen ja niihin liittyvien asumista välittömästi palvelevien tilojen rakennuskustannusten lisäksi myös tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset.

ARA ei ole asettanut välimallin korkotukikohteille erityisiä tonttihinnan määräytymisperusteita. Näiden kohteiden tonttihinnan ja siten vuosivuokran hyväksymiskäytännöissä on eräänä peruslähtökohtana otettu huomioon lain tavoite ja lainoitetuille kohteille asetetut vähäiset käyttöaikaiset rajoitukset. Tämän vuoksi välimallin korkotukikohteiden tonttihintojen ja vuosivuokrien kohtuullisuusvaatimuksien hyväksymisraja on ollut korkeampi kuin perinteisessä käytöltään rajoitetummassa ARA-vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannossa. Tässä Perinteisessä ARA-tuotannossa on pitäydytty ARAn erikseen hyväksymissä, PKS:lla sovellettavissa tonttien enimmäishinnoissa ja niistä 4 prosentin mukaan laskettavissa tonttien enimmäisvuosivuokrissa. Sen sijaan välimallin korkotukikohteiden hyväksytyt tonttihinnat ovat edustaneet käyviä markkinahintoja edellyttäen, että niiden kokonaishinta ja siihen perustuva pääomavuokra arvioituine hoitokuluvuokrineen on katsottu muodostuvan kilpailukykyiseksi kohteen sijainti huomioon ottaen.

21.8.2009

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Välimallin korkotukilain asettamat vaatimukset maanvuokrasopimukselle

Välimallin korkotukilaissa todetaan maanvuokravuokrasopimuksesta, että jos vuokra-asunnot rakennetaan vuokramaalle, laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi vain, jos maanvuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen 13 §:n mukaisena takausaikana. Valtiontakaus koskee sellaisia erääntyneitä, maksamatta jääneitä lyhennyksiä, korkoja ja muita maksuja, jotka ovat erääntyneet 10 vuoden kuluessa korkotukilainan ensimmäisen erän nostamisesta, sekä näille erille kertyviä viivästyskorkoja siihen asti, kunnes lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan. Lisäksi maanvuokraoikeus on voitava siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta. Muita erityisiä tontinluovutusehtoja ARA:n taholta ei edellytetä.

Vuokra-ajan osalta todetaan lisäksi, että välimallin korkotukilaissa maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa ei ole rajattu erityisesti. Maanvuokralain 3 luvun (258/1966) 52 §:n perusteella, kun vuokra-alueelle rakennetaan sopimuksen tarkoituksen mukaisia vuokramiehen rakennuksia muun asuntoalueen vuokrauksena, on vuokra-aika lain mukaan oltava joka tapauksessa vähintään 30 vuotta. Ottaen huomioon välimallin korkotukilainalla oleva valtion takausaika, ovat maanvuokralain säännökset jo sellaisenaan riittäviä turvaamaan valtion edun.

Lisätiedot: rakentaminen ja kustannukset Martti Polvinen, puh. XXXXXXXXXXXX
sekä rahoitus ja vuokrasopimusasiat Markku Aho, puh. XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Martti Polvinen
Rakennuttamisjohtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Markku Aho
Rahoituspäällikkö