



§ 1016

V Oulunkylän, Maunulan asuntontin 28319/2 vuokrausperusteiden määrääminen 31.12.2065 saakka

HEL 2011-001068 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28319 tontti nro 2 (osoite: Suursuontie 14, pinta-ala 2 906 m²) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2065 saakka seuraavin ehdoin:

1. Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 25 euroa.
2. Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntonttien vuokrausehtoja ilman Hitas-ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ote asemakaavasta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Kiinteistölautakunnan muistio 28.6.2011

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28319 tontti nro 2 (osoite: Suursuontie 14, pinta-ala 2 906 m²) lautakunnan



määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2065 saakka seuraavin ehdoin:

1. Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 25 euroa.
2. Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ilman Hitas-ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Tiivistelmä

Maunulassa voimassa olevan asemakaavan mukaisella asuinrakennusten korttelialueen tontilla 28319/2 sijaitsee Paanumäen vanhainkodin rakennus, jota varten tontti on vuonna 1961 vuokrattu vuoden 2025 lopussa päättyväksi vuokrakaudeksi. Vanhainkodin toiminta on päättynyt, minkä jälkeen rakennusta ja vuokraoikeutta hallitsemaan on perustettu asunto-osakeyhtiö, jonka tarkoitus on peruskorjata rakennus ja muuttaa se tavalliseksi asunnoiksi. Koska peruskorjaus on mittava ja käyttötarkoitus muuttuu tavalliseksi asumiseksi, tontin maanvuokrasopimusta on tarpeen pidentää ja määritellä tontille uudet vuokrausperusteet.

Vuokran määrittämisen perusteena sovellettavaksi tontin arvoksi esitetään nykyarvoltaan noin 450 euroa vastaavaa kerrosneliömetrihintaa. Tällöin on alueen käyvän hintatason lisäksi otettu huomioon tontin nykyisen vuokrasopimuksen alhainen vuokra ja jäljellä oleva vuokra-aika. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on tällöin 1,81 e/kk/m².

Esittelijä

Sisäasiainministeriön 5.6.1968 vahvistaman asemakaavan nro 5877 mukaan tontti asuinrakennusten korttelialuetta. Tontin rakennusoikeus on 1 764 k-m². Tontti on vuokrattu ajaksi 1.4.1961 - 31.12.2025 Paanumäen vanhainkodille. Vanhainkodin toiminta on päättynyt vuonna 2007. Rakennusta ja maanvuokraoikeutta hallitsemaan on perustettu asunto-osakeyhtiö. Rakennus on ollut viime vuodet pääosin asumaton. Rakennus olisi nyt tarkoitus peruskorjata ja muuttaa tavalliseksi asunnoiksi. Mittavan peruskorjauksen vuoksi yhtiö on pyytänyt vuokrasopimuksen jatkamista.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaan vuokraa ei peritä niin kauan kuin asukkaina on 60 vuotta täyttäneitä helsinkiläisiä tai asukkailla on jokin muu sosiaaliviraston hyväksymä peruste. Mikäli vuokraa



perittäisiin, se olisi vuonna 2011 ollut 5 953,36 euroa. Ehdotettujen perusteiden mukaan tontista tehdään uusi maanvuokrasopimus, jolloin maanvuokraksi tulee n. 33 000 euroa vuodessa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on 1,81 e/kk/m².

Ehdotetut vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 29.4.2009 (asia nro 9, 95 §) Maunulassa vuonna 2010 päättyvien maanvuokrasopimusten uusista maanvuokrasta. Päätöksen mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 20.

Koska kyseessä on peruskorjauskohde, esittelijä pitää tontille 28319/2 esittävänä kohtuullisena vuokrausperusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 25 euroa.

Hintatasossa 05/2011 (ind. 1808) laskettu kerrosneliömetrihintaa on 452 euroa. Maanvuokraksi tulee n. 33 000 euroa vuodessa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on 1,81 e/kk/m².

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ote asemakaavasta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Kiinteistölautakunnan muistio 28.6.2011

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta