



§ 409

Hitas-sääntelyn merkitseminen vuokralaisen hakemuksesta päättämään tontin maanvuokrasopimukseen (Katajanokka, tontti 8009/2)

HEL 2013-009498 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H3 R1, Matruusinkatu 4

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti lisätä Helsingin kaupungin ja Asunto-oy Matruusinkatu 4:n (Y-tunnus 0410142-3) välillä 26.7.1979 allekirjoitettuun 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 8009 tonttia 2 (kiinteistötunnus 91-8-9-2, pinta-ala 2 163 m², os. Matruusinkatu 4) koskevaan maanvuokrasopimukseen nro 11216 1.8.2013 alkaen seuraavat ehdot:

1

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) perusteella Hitas-sääntely merkitään päättämään tontin vuokralaisena olevan yhtiön osalta 31.7.2013, jolloin sääntelyä koskevat ehdot mitätöityvät.

2

Virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana uutena asuintilojen perusvuosivuokrana on 4 386,88 euroa/vuosi entisen 3 374,52 euroa/vuosi sijasta.

Kalenterivuodelta perittävä uusi asuintilojen vuosivuokra on 66 329,56 euroa/vuosi entisen 51 022,74 euroa/vuosi sijasta, jolloin vuokra-ajalta 1.8. - 31.12.2013 perittävä asuintilojen vuokra on 27 637,32 euroa.

Liiketilän vuokra pysyy ennallaan.

3

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

4

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.



Samalla lautakunta päätti, ettei kaupunki enää vahvista yhtiön osakkeiden enimmäishintoja ja käytä yhtiöjärjestyksen mukaista lunastusoikeuttaan ja että Hitas-sääntelyä koskevat pykälät voidaan poistaa yhtiöjärjestyksestä.

Samalla lautakunta totesi, että vuokralaisen tulisi pyrkiä Hitas-sääntelyn päättymisen jälkeen kiinnittämään erityistä huomiota asumisen laadun ja asumisviihtyvyyden säilymiseen yhtiössä.

(A1108-9)

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

1 Hakemus

Otteet

Ote

Vuokralainen

Taske

Kv

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäne lisätä Helsingin kaupungin ja Asunto-oy Matruusinkatu 4:n (Y-tunnus 0410142-3) välillä 26.7.1979 allekirjoitettuun 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 8009 tonttia 2 (kiinteistötunnus 91-8-9-2, pinta-ala 2 163 m², os. Matruusinkatu 4) koskevaan maanvuokrasopimukseen nro 11216 1.8.2013 alkaen seuraavat ehdot:

1

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) perusteella Hitas-sääntely merkitään päättymään tontin vuokralaisena olevan yhtiön osalta 31.7.2013, jolloin sääntelyä koskevat ehdot mitätöityvät.

2

Virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100



vastaavana uutena asuintilojen perusvuosivuokrana on 4 386,88 euroa/vuosi entisen 3 374,52 euroa/vuosi sijasta.

Kalenterivuodelta perittävä uusi asuintilojen vuosivuokra on 66 329,56 euroa/vuosi entisen 51 022,74 euroa/vuosi sijasta, jolloin vuokra-ajalta 1.8. - 31.12.2013 perittävä asuintilojen vuokra on 27 637,32 euroa.

Liiketilän vuokra pysyy ennallaan.

3

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

4

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Samalla lautakunta päättäneen, ettei kaupunki enää vahvista yhtiön osakkeiden enimmäishintoja ja käytä yhtiöjärjestyksen mukaista lunastusoikeuttaan ja että Hitas-sääntelyä koskevat pykälät voidaan poistaa yhtiöjärjestyksestä.

Samalla lautakunta toteaa, että vuokralaisen tulisi pyrkiä Hitas-sääntelyn päättymisen jälkeen kiinnittämään erityistä huomiota asumisen laadun ja asumisviihtyvyyden säilymiseen yhtiössä.

(A1108-9)

Esittelijä

Päätös

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätös koskee noin 600 nykyistä Hitas-yhtiötä sekä mainitun päätöksen jälkeen perustettavia uusia Hitas-yhtiöitä.

Päätöksen tarkoitus on mahdollistaa sekä nykyisille että uusille Hitas-yhtiöille sääntelystä vapautuminen 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta päätöksestä ilmenevin perustein. Mainittuun ajankohtaan liittyy nykyisessä sääntelyjärjestelmässä myös hakemuksesta tapahtuva sääntelyn päättäminen.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Hitas-järjestelmän piirissä oleviin maanvuokrasopimuksiin tämän päätöksen edellyttämät muutokset.



Täytäntöönpanopäätös

Kaupunginhallitus päätti 8.6.2009 (730 §) kehottaa kaupunginvaltuuston 3.6.2009 tekemän Hitas-järjestelmän kehittämistä koskevan päätöksen täytäntöönpanemiseksi muun muassa kiinteistölautakuntaa valmistelevaan ja päättämään menettelystä päätöksen soveltamiseksi Hitas-tuotantoa varten tehtäviä maanvuokrasopimuksia laadittaessa ja muutettaessa.

Päätöksen mukainen menettely tuli ottaa käyttöön 1.1.2010 alkaen.

Tontinluovutuksen soveltamisohjeet ja Hitas-sääntelyn päättyminen

Kiinteistölautakunta päätti 24.11.2009 (668 §) merkitä tiedoksi kaupunginvaltuuston Hitas-järjestelmän kehittämistä koskevan päätöksen 3.6.2009 (136 §) ja kaupunginhallituksen asiaa koskevan täytäntöönpanopäätöksen 8.6.2009 (730 §). Lisäksi lautakunta päätti antaa mainittujen päätösten perusteella tontinluovutuksen soveltamisohjeet liitteineen.

Soveltamisohjeissa keskihinnalla tarkoitetaan Hitas-yhtiön asunto-osakkeiden keskimääräistä laskennallista enimmäishintaa (euroa/as-m²). Rajahinnalla tarkoitetaan kaikkien Hitas-yhtiöiden asunto-osakkeiden keskimääräisten enimmäishintojen keskiarvoa (euroa/as-m²). Markkinahinnalla tarkoitetaan tilastokeskuksen asuntojen hintatilastossa käyttämää Hitas-yhtiön postinumeroalueen kaikkien asuntojen keskimääräistä tilastollista neliöhintaa (euroa/as-m²) täydennettynä Hitas-asuntojen hintatiedoilla.

Soveltamisohjeiden mukaan kaupunginvaltuuston päätöksen 1 kohdassa tarkoitettujen nykyisten hintasääntelyn vaikutuksen piirissä olevien Hitas-yhtiöiden on haettava kirjallisesti 30 vuoden määräajan jälkeen Hitas-sääntelystä vapautumista kiinteistölautakunnalle osoitetulla hakemuksella, johon tulee liittää kopio yhtiökokouksen yksimielisestä päätöksestä. Sääntelyn vaikutuksen piirissä on yhtiö, jonka keskihinta tai sen hyväksi luettava rajahinta alittaa postinumeroalueen markkinahinnan.

Soveltamisohjeiden mukaan hakeutuminen on vapaaehtoista. Hakeutuminen on edellyttänyt kaikkien osakkaiden yksimielisen päätöksen. Käytännössä vapautuminen on edellyttänyt myös niiden osakkaiden suostumuksen, jotka eivät ole olleet henkilökohtaisesti tai edustettuna yhtiökokouksessa.

Hakemus toimitetaan kiinteistöviraston tonttiosastolle.

Vuokran korottaminen sääntelystä vapautumisen yhteydessä



Kiinteistölautakunta päättää hintasääntelyn vaikutuksen piirissä olevien Hitas-yhtiöiden tontin maanvuokran korotuksen suuruudesta (0 - 30 %) sääntelystä vapautumisen yhteydessä sen mukaan, kuinka suuri markkinahinnan ja keskihinnan erotus on rajoituksista vapautumisen hetkellä. Mikäli rajahinnan soveltaminen keskihinnan sijasta johtaa yhtiön kannalta edullisempaan lopputulokseen, maanvuokran korotus määritellään markkinahinnan ja rajahinnan erotuksen perusteella.

Vuokran korotuksen suuruus vaihtelee kussakin tapauksessa syntyvän hintaedun mukaan. Mitä vähäisempi hintaetu on, sitä pienempi on vastaavasti korotusprosentti ja päinvastoin.

Soveltamisohjeiden tarkistaminen

Kiinteistölautakunta päätti 16.5.2013 (257 §) tarkistaa kaupunginvaltuuston Hitas-järjestelmän kehittämispäätöstä 3.6.2009 (136 §) koskevaa tontinluovutuksen soveltamisohjetta (Kik 24.11.2009, 668 §) seuraavasti:

1

Sääntelystä vapaaksi hakeutuminen (kohta 5.1)

Päätöksen 1 kohdassa tarkoitettujen nykyisten Hitas-yhtiöiden on haettava kirjallisesti 30 vuoden määräajan jälkeen Hitas-sääntelystä vapautumista kiinteistölautakunnalle osoitetulla hakemuksella.

Hakemukseen tulee liittää kopio yhtiökokouksen asiaa koskevasta päätöksestä ja selvitys siitä, ettei mainittua päätöstä ole määräajassa moitittu. Yhtiökokouksen tulee tehdä päätös kulloinkin voimassa olevan lain ja yhtiöjärjestyksen mukaisia päätöksentekovaatimuksia noudattaen. Selvytyden vuoksi todetaan, että yhtiökokouksen päätöksen ei edellytetä syntyneen yhtiöjärjestyksen Hitas-pykäliden muuttamiseen tarvittavalla kaikkien osakkaiden yksimielisellä päätöksellä.

Hakeutuminen on vapaaehtoista. Hakeutumisessa on kysymys Hitas-sääntelyn päättymisestä. Yhtiöllä on oikeus hakea vapautuspäätöksen jälkeen Hitas-pykäliden poistamista yhtiöjärjestyksestä.

Hakemus toimitetaan kiinteistöviraston tonttiosastolle.

2

Muuten noudatetaan entisiä ehtoja.



Samalla lautakunta toteaa, että vuokralaisen tulee Hitas-sääntelyn päättymisen jälkeen kiinnittää erityistä huomiota asumisen laadun ja asumisviihtyvyyden säilymiseen yhtiössä.

Mainittuun päätökseen on liitetty ilmoitus muutoksenhakukiellosta, koska päätöksen on katsottu olevan asian valmistelua. Kaupunginhallitus ei ole käyttänyt lautakunnan päätöksen osalta otto-oikeuttaan.

Hakemus Hitas-sääntelystä vapautumiseksi ja perustelut

Asunto-oy Matruusinkatu 4:n varsinainen yhtiökokous on päättänyt 7.5.2013 yksimielisesti hakea vapautumista Hitas-sääntelystä. Yhtiön selvityksen mukaan suostumus on saatu kaikilta muilta paitsi yhden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalta.

Hakemuksesta ilmenevät perustelut, minkä vuoksi vapautuminen ei edellytä yhtiön mukaan kaikkien osakkaiden suostumusta.

Hakemus on liitteenä nro 1.

Vuokrasopimuksen muuttaminen vapautumisen yhteydessä

Asunto-oy Matruusinkatu 4 on täyttänyt 30 vuotta 22.5.2011. Asunto-osaston ilmoituksen 1.8.2013 mukaan yhtiön keskihinta on 3 633 euroa/as-m² ja sen hyväksi luettava rajahinta 3 281 euroa/as-m² sekä postinumeroalueen (16) - Katajanokka markkinahinta 6 138 euroa/as-m². Yhtiön hintaetu on siten 2 505 euroa/as-m².

Soveltamisohjeiden mukaan hintaetun ollessa yli 1 001 euroa/as-m² tontin maanvuokran korotus on 30 %. Tämän vuoksi asuintilojen nykyistä vuosivuokraa esitetään 1.8.2013 lukien tarkistettavaksi 30 %.

Tällöin tontin uusi asuintilojen vuosivuokra on 1.8.2013 alkaen 66 329,56 euroa/vuosi entisen 51 022,74 euroa/vuosi sijasta. Tällöin virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaksi uudeksi asuintilojen perusvuosivuokraksi saadaan 4 386,88 euroa/vuosi entisen 3 374,52 euroa/vuosi sijasta.

Sen sijaan liiketilan vuoden 2013 vuosivuokra 7 690,03 euroa ja perusvuosivuokra 508,60 euroa esitetään pysyvän ennallaan. Liiketiloihin on merkitty yhtiöjärjestykseen omat osakkeet. Lisäksi liiketilojen vuokra on määritetty vuokrasopimuksessa alun alkaen itsenäisesti ja erillään asuintilojen vuokrasta, ja se ei ole ollut sääntelyn kohteena.

Hitas-sääntelyn päättymisen yhteydessä tontin maavuokrasopimukseen merkitään po. kaupunginvaltuuston päätös ja ajankohta, jolloin Hitas-sääntely päättyy ja jolloin sääntelyä koskevat



22.08.2013

ehdot mitätöityvät. Päätymisajankohta määräytyy mainitussa tapauksessa kiinteistölautakunnan päätöksen perusteella. Muutoin vuokrasopimuksessa noudatetaan entisiä ehtoja.

Lisäksi lautakunnan päätökseen tulisi sisällyttää myös maininta siitä, ettei kaupunki enää vahvista yhtiön osakkeiden enimmäishintoja ja käytä yhtiöjärjestyksen mukaista lunastusoikeuttaan ja että Hitas-sääntelyä koskevat pykälät voidaan poistaa yhtiöjärjestyksestä.

Tonttiosasto ilmoittaa kiinteistölautakunnan päätösten perusteella Hitas-sääntelystä vapautuneista yhtiöistä asunto-osastolle, jotta sääntelyn päättymistä koskeva tieto on sen käytettävissä.

Asiaa koskevien päätösten ja johtosäännön mukaan kiinteistölautakunta on toimivaltainen päättämään Hitas-sääntelyn päättymisestä ja po. pitkäaikaisen vuokrasopimuksen muuttamisesta.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

1 Hakemus

Otteet

Ote
Vuokralainen

Taske
Kv

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta