



22.08.2013

Vp/5

§ 408

Hitas-sääntelyn merkitseminen vuokralaisen hakemuksesta päättämään tontin maanvuokrasopimukseen (Katajanokka, tontti 8016/2)

HEL 2013-007650 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H3 R1, Katajanokanranta 17

Päätös

Lautakunta päätti lisätä Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Seitsemästoista rannan - Sjuttonde stranden Bostads Ab:n (Y-tunnus 0422597-9) välillä 20.11.1980 allekirjoitettuun 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 8016 tonttia 2 (kiinteistötunnus 91-8-16-2, pinta-ala 4 310 m², os. Katajanokanranta 17) koskevaan maanvuokrasopimukseen nro 11727 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 perusvuosivuokrana on 5 950,62 euroa/vuosi entisen 4 577,40 euroa/vuosi sijasta.

Kalenterivuodelta perittävä uusi vuosivuokra on 93 300,96 euroa/vuosi entisen 71 769,97 euroa/vuosi sijasta, jolloin vuokra-ajalta 1.8. - 31.12.2013 perittävä vuokra on 38 875,40 euroa.

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.



22.08.2013

Lisäksi lautakunta päätti todeta, että vuokralaisen tulisi pyrkiä Hitasääntelyn päättymisen jälkeen kiinnittämään erityistä huomiota asumisen laadun ja asumisviihtyvyyden säilymiseen yhtiössä.

Lopuksi lautakunta totesi, etteivät liitteenä nro 2 olevat sähköpostiviestit anna asiassa aihetta toimenpiteisiin esityslistalla mainituin perusteluin.

(A1108-20)

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Sähköpostiviestit

Otteet

Ote

Vuokralainen

Taske

Kv

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen lisätä Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Seitsemästoista rannan - Sjuttonde stranden Bostads Ab:n (Y-tunnus 0422597-9) välillä 20.11.1980 allekirjoitettuun 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 8016 tonttia 2 (kiinteistötunnus 91-8-16-2, pinta-ala 4 310 m², os. Katajanokanranta 17) koskevaan maanvuokrasopimukseen nro 11727 1.8.2013 alkaen seuraavat ehdot:

1

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) perusteella Hitasääntely 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 perusvuosivuokrana on 5 950,62 euroa/vuosi entisen 4 577,40 euroa/vuosi sijasta.



Kalenterivuodelta perittävä uusi vuosivuokra on 93 300,96 euroa/vuosi entisen 71 769,97 euroa/vuosi sijasta, jolloin vuokra-ajalta 1.8. - 31.12.2013 perittävä vuokra on 38 875,40 euroa.

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.

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

Lopuksi lautakunta todenneen, etteivät liitteenä nro 2 olevat sähköpostiviestit anna asiassa aihetta toimenpiteisiin esityslistalla mainituin perusteluin.

(A1108-20)

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 valmistelemaan 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

Soveltamisohjeiden mukaan 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 (Klk 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. Selvyyden vuoksi todetaan, että yhtiökokouksen päätöksen ei edellytetä syntyneen yhtiöjärjestyksen Hitas-pykälien muuttamiseen tarvittavalla kaikkien osakkaiden yksimielisellä päätöksellä.

Hakeutuminen on vapaaehtoista. Hakeutumisessa on kysymys Hitas-sääntelyn päättymisestä. Yhtiöllä on oikeus hakea vapautumispäätöksen jälkeen Hitas-pykälien 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

Asunto Oy Seitsemästoista rannan - Sjuttonde stranden Bostads Ab:n ylimääräinen yhtiökokous on päättänyt 10.4.2013 antaa hallitukselle valtuuden hakea vapautusta Hitas-sääntelystä sen jälkeen, kun Helsingin kaupunki on tehnyt linjaratkaisun siitä, millä edellytyksillä vapautumista voi hakea. Jos kaupunki muuttaa vapautumisen edellytyksiä siten, ettei kaikkien osakkaiden suostumusta enää vaadita, hakemus jätetään.

Yhtiön hallitus päätti 7.5.2013 hakea Hitas-vapautumista mahdollisen soveltamisohjeiden tarkistamisen (Kik 16.5.2013, 257 §) jälkeen. Yhtiön hakemus on jätetty 29.5.2013. Hakemuksen mukaan yhtiössä kaikki muut paitsi kolmen huoneiston osakkeenomistajat ovat antaneet suostumuksensa irtautumiselle.

Hakemus on liitteenä nro 1.

Vuokrasopimuksen muuttaminen vapautumisen yhteydessä

Asunto Oy Seitsemästoistaranta - Sjuttonde stranden Bostads Ab on täyttänyt 30 vuotta 16.4.2012. Asunto-osaston ilmoituksen 3.6.2013 mukaan yhtiön keskihinta on 4 129 euroa/as-m² ja sen hyväksi luettava rajahinta 3 276 euroa/as-m² sekä postinumeroalueen (16) - Katajanokka markkinahinta 6 059 euroa/as-m². Yhtiön hintaetu on siten 1 930 euroa/as-m².

Soveltamisohjeiden mukaan hintaedun 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 vuosivuokra on 1.8.2013 alkaen 93 300,96 euroa/vuosi entisen 71 769,97 euroa/vuosi sijasta. Tällöin virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaksi uudeksi perusvuosivuokraksi saadaan 5 950,62 euroa/vuosi entisen 4 577,40 euroa/vuosi sijasta.

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

Vapautumishakemuksen vastustaminen ja käsittelystä pidättäytyminen

Asunto Oy Seitsemästoista rannan - Sjuttonde stranden Bostads Ab:n kaksi osakkeenomistajaa ovat toimittaneet tonttiosastolle 17.4.2013 sähköpostiviestin, jonka mukaan he ovat vastustaneet yhtiökokouksessa Hitas-vapautumista heidän mielestään poikkeuksellisen kalliin, huonosti hoidetun ja tiettyjä osakkeenomistajia suosivan (hallituksen jäsenten huoneistot mukaan lukien) julkisivuremontin perusteella. Asiassa on nostettu yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesta menettelystä johtuen taloyhtiön hallituksen jäseniä vastaan kanne, joka on tällä hetkellä vireillä hovioikeudessa. Mainitut osakkeenomistajat toivovat, että kiinteistölautakunta pidättäytyisi vapautushakemuksen käsittelystä siihen asti, kunnes kanne on ratkaistu tuomioistuimessa.

Lisäksi toinen osakkeenomistajista on toimittanut tonttiosastolle 6.6.2013 sähköpostiviestin, jossa hän on katsonut muun muassa, että jos kiinteistölautakunta hyväksyy mainitun asunto-osakeyhtiön Hitas-vapautumista koskevan hakemuksen, se samalla edesauttaa toimintaa, joka rikkoo asunto-osakeyhtiölakia.

Sähköpostiviestit ovat liitteenä nro 2.

Vastaus perusteluineen

Yhtiön hakemusten johdosta tehtävissä päätöksissä hakijayhtiö on ainoa asianosainen, koska päätös koskee kaupungin ja yhtiön välisen yksityisoikeudellisen maanvuokrasopimuksen muuttamista. Päätöksien välittömät vaikutukset eivät ulotu toisen sopimusosapuolen osakkeenomistajiin. Yhtiön osakkeenomistajat eivät ole siten tässä asiassa asianosaisia. Tämän vuoksi asiassa esitetyt sähköpostiviestit eivät anna aihetta enempiin toimenpiteisiin.

Lopuksi voidaan todeta, että asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajalla on mahdollisuus asunto-osakeyhtiölain mukaan moittia yhtiökokouksen



22.08.2013

Vp/5

päätöstä, jos hän katsoo tähän oleva aihetta. Samoin osakkeenomistajalla on mahdollisuus saattaa yhtiön ja osakkeenomistajan väliset riidat tuomioistuimen arvioitaviksi. Tuomioistuin ratkaisee sähköpostiviesteissä mainitun yhtiön ja osakkeenomistajien välisen oikeusriidan itsenäisesti, eikä Hitasääntelyn päättymisellä ole vaikutusta tuomioistuimen ratkaisun oikeudelliseen sisältöön. Kiinteistölautakunnan mielestä Hitasvapautumisasiaa ja oikeusriitaa ei tule yhdistää, vaan ne ovat toisistaan riippumattomia asioita. Kaupungin tehtäviin ei kuulu ottaa kantaa oikeudenkäyntiin, jossa se ei ole riidan osapuolena.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Sähköpostiviestit

Otteet

Ote
Vuokralainen

Taske
Kv

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 08.08.2013 § 387

Pöydälle 08.08.2013

HEL 2013-007650 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H3 R1, Katajanokanranta 17

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot



22.08.2013

Vp/5

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