



§ 1105

**Kolmen Hitas-yhtiön hakemukset järjestelmästä irtautumiseksi,
otto-oikeuden käyttäminen**

HEL 2013-012113 T 10 01 01 02

Päätös

A

Kaupunginhallitus päätti lisätä Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Puolipäiväkatu 1:n välillä 22.7.1980 allekirjoitettuun 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin nro 8013 tonttia nro 1 (pinta-ala 2 601 m², os. Puolipäiväkatu 1) koskevaan maanvuokrasopimukseen nro 11634 1.11.2013 alkaen seuraavat ehdot:

1

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) perusteella Hitas-sääntely merkitään päättymään tontin vuokralaisena olevan yhtiön osalta 31.10.2013, jolloin sääntelyä koskevat ehdot mitätöityvät.

2

Virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana uutena perusvuosivuokrana on 3 778,18 euroa/vuosi entisen 2 906,29 euroa/vuosi sijasta.

Kalenterivuodelta perittävä uusi vuosivuokra on 58 339,97 euroa/vuosi entisen 44 876,90 euroa/vuosi sijasta, jolloin vuokra-ajalta 1.11. - 31.12.2013 perittävä asuintilojen vuokra on 9.723,33 euroa.

3

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

4

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

B

Kaupunginhallitus päätti lisätä Helsingin kaupungin ja Asunto-oy Matruusinkatu 4:n välillä 26.7.1979 allekirjoitettuun 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin nro 8009 tonttia nro 2 (pinta-ala 2 163 m², os. Matruusinkatu 4) koskevaan maanvuokrasopimukseen nro 11216 1.11.2013 alkaen seuraavat ehdot:



1

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) perusteella Hitasääntely merkitään päättymään tontin vuokralaisena olevan yhtiön osalta 31.10.2013, 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 1.11. – 31.12.2013 perittävä asuintilojen vuokra on 11.054,93 euroa.

Liiketilan vuokra pysyy ennallaan.

3

Muuten noudatetaan kohdan A ehtoja 3 ja 4.

C

Kaupunginhallitus päätti lisätä Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Seitsemästoista ranta - Sjuttonde stranden Bostads Ab:n välillä 20.11.1980 allekirjoitettuun 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin nro 8016 tonttia nro 2 (pinta-ala 4 310 m², os. Katajanokanranta 17) koskevaan maanvuokrasopimukseen nro 11727 jäljempänä mainitut ehdot 1.11.2013 alkaen seuraavin ehdoin:

1

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) perusteella Hitasääntely merkitään päättymään tontin vuokralaisena olevan yhtiön osalta 31.10.2013, 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 1.11. – 31.12.2013 perittävä vuokra on 15.550,16 euroa.

3



Muuten noudatetaan kohdan A ehtoja 3 ja 4.

D

Kaupunginhallitus päätti, ettei kaupunki enää vahvista kohdissa A, B ja C mainittujen yhtiöiden osakkeiden enimmäishintoja eikä käytä yhtiöjärjestyksen mukaista lunastusoikeuttaan.

Hitas-sääntelyä koskevat pykälät voidaan poistaa näistä yhtiöjärjestyksistä.

E

Kaupunginhallitus totesi, etteivät liitteinä 7, 8 ja 11 olevat kirjelmät anna aihetta toimenpiteisiin esityslistalla mainituin perusteluin.

Käsittely

Esteelliset: Sami Sarvilinna, Laura Rissanen, Hannu Tulensalo

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunginhallituksen päätös 2.9.2013 (874 §), otto-oikeuden käyttäminen
- 2 Kiinteistölautakunnan päätös 22.8.2013 (407 §)
- 3 Kiinteistölautakunnan päätös 22.8.2013 (408 §)
- 4 Kiinteistölautakunnan päätös 22.8.2013 (409 §)
- 5 Kopio Hitas-asunnot_lkm_1978-20130807.pdf
- 6 Asunto Oy Puolipäivänkatu 1:n hakemus
- 7 Osakkaan hanketta vastustava kirje, Asunto Oy Puolipäivänkatu 1
- 8 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 17 k., JulkL 24 § 1 mom 32 k.)
- 9 Asunto Oy Matruusinkatu 4:n hakemus
- 10 Asunto Oy Seitsemästoista ranta - Sjuttonde stranden Bostads Ab:n hakemus
- 11 Osakkaiden hanketta vastustava viesti, Asunto Oy Seitsemästoista ranta - Sjuttonde stranden Bostads Ab
- 12 Eräiden Katajanokan Hitas-yhtiöiden vetoomus kaupunginhallitukselle 25.9.2013

Otteet

Ote

Asunto Oy Puolipäivänkatu 1:n
osakas
Asunto Oy Puolipäivänkatu 1

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus
Oikaisuvaatimusohje,



Asunto-oy Matruusinkatu 4

Asunto Oy Seitsemästoista
ranta - Sjuttonde stranden
Bostads Ab

Asunto Oy Seitsemästoista
ranta - Sjuttonde stranden
Bostads Ab:n osakkaat

kaupunginhallitus
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Päätösehdotus

A

Kaupunginhallitus päättäneen lisätä Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Puolipäivänkatu 1:n välillä 22.7.1980 allekirjoitettuun 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin nro 8013 tonttia nro 1 (pinta-ala 2 601 m², os. Puolipäivänkatu 1) koskevaan maanvuokrasopimukseen nro 11634 1.11.2013 alkaen seuraavat ehdot:

1

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) perusteella Hitasääntely merkitään päättymään tontin vuokralaisena olevan yhtiön osalta 31.10.2013, jolloin sääntelyä koskevat ehdot mitätöityvät.

2

Virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana uutena perusvuosivuokrana on 3 778,18 euroa/vuosi entisen 2 906,29 euroa/vuosi sijasta.

Kalenterivuodelta perittävä uusi vuosivuokra on 58 339,97 euroa/vuosi entisen 44 876,90 euroa/vuosi sijasta, jolloin vuokra-ajalta 1.11. - 31.12.2013 perittävä asuintilojen vuokra on 9.723,33 euroa.

3

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

4

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

B

Kaupunginhallitus päättäneen lisätä Helsingin kaupungin ja Asunto-oy Matruusinkatu 4:n välillä 26.7.1979 allekirjoitettuun 8. kaupunginosan



(Katajanokka) korttelin nro 8009 tonttia nro 2 (pinta-ala 2 163 m², os. Matruusinkatu 4) koskevaan maanvuokrasopimukseen nro 11216 1.11.2013 alkaen seuraavat ehdot:

1

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) perusteella Hitasääntely merkitään päättymään tontin vuokralaisena olevan yhtiön osalta 31.10.2013, 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 1.11. – 31.12.2013 perittävä asuintilojen vuokra on 11.054,93 euroa.

Liiketilän vuokra pysyy ennallaan.

3

Muuten noudatetaan kohdan A ehtoja 3 ja 4.

C

Kaupunginhallitus päättäneen lisätä Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Seitsemästoista ranta - Sjuttonde stranden Bostads Ab:n välillä 20.11.1980 allekirjoitettuun 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin nro 8016 tonttia nro 2 (pinta-ala 4 310 m², os. Katajanokanranta 17) koskevaan maanvuokrasopimukseen nro 11727 jäljempänä mainitut ehdot 1.11.2013 alkaen seuraavin ehdoin:

1

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) perusteella Hitasääntely merkitään päättymään tontin vuokralaisena olevan yhtiön osalta 31.10.2013, 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 1.11. – 31.12.2013 perittävä vuokra on 15.550,16 euroa.

3

Muuten noudatetaan kohdan A ehtoja 3 ja 4.

D

Kaupunginhallitus päättäneen, ettei kaupunki enää vahvista kohdissa A, B ja C mainittujen yhtiöiden osakkeiden enimmäishintoja eikä käytä yhtiöjärjestyksen mukaista lunastusoikeuttaan.

Hitas-sääntelyä koskevat pykälät voidaan poistaa näistä yhtiöjärjestyksistä.

E

Kaupunginhallitus todennee, etteivät liitteinä 7, 8 ja 11 olevat kirjelmät anna aiheutta toimenpiteisiin esityslistalla mainituin perusteluin.

Esittelijä

Kiinteistölautakunnan päätös ja otto-oikeuden käyttäminen

Kaupunginhallitus päätti 2.9.2013 (874 §) ottaa kaupunginhallituksen käsiteltäväksi kiinteistölautakunnan 22.8.2013 (407, 408 ja 409 §) tekemät päätökset, joilla kaupungin yhtiöille vuokraamien tonttien Hitas-sääntely on vuokralaisen hakemuksesta merkitty päättymään. Kaupunginhallituksen päätös otto-oikeuden käyttämisestä on liitteenä 1.

Kiinteistölautakunnan päätökset ovat liitteinä 2, 3 ja 4.

Kaupunginvaltuuston päätös Hitas-järjestelmän kehittämisestä

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 tarkoituksena oli 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.

Aikaisemmat tontinluovutuksen soveltamisohjeet ja Hitas-sääntelyn päättyminen

Kiinteistölautakunta päätti 24.11.2009 (668 §) mm. antaa mainittujen päätösten perusteella tontinluovutuksen soveltamisohjeet liitteineen.

Keskihinnan, rajahinnan ja markkinahinnan määrittelyillä kaupunginvaltuuston päätöksessä määrittiin hintapuitteet, joiden perusteella yhtiöt saattavat vapautua 30 vuoden kuluttua yhtiön rakennuksen valmistumisesta Hitas-sääntelystä joko kaupungin yksipuolisin ilmoituksin tai yhtiön hakemuksesta.

Sääntelystä irtautuvat hakemuksetta kaupungin ilmoituksesta yhtiöt, joiden sääntelyn mukainen hinta ylittää markkinahinnan. Yhtiöt, joiden keskihinta, tai niiden hyväksi luettava rajahinta, alittaa markkinahinnan, ovat edelleen sääntelyn piirissä, mutta voivat irtautua sääntelyn piiristä hakemuksellaan.

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.

Aiemman soveltamisohjeen mukaan sääntelyn piirissä olevien yhtiöiden irtautuminen sääntelystä edellytti yhtiön kaikkien osakkaiden yksimieliseen päätökseen tai suostumukseen perustuvaa hakemusta. Sääntelyn piirissä ovat yhtiö, jonka keskihinta tai sen hyväksi luettava rajahinta alittaa postinumeroalueen markkinahinnan.

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 hintaeron mukaan. Mitä vähäisempi hintaetu on, sitä pienempi on vastaavasti korotusprosentti ja päinvastoin.

Soveltamisohjeen tarkistaminen

Kiinteistölautakunta päätti 16.5.2013 (257 §) tarkistaa aiemmin 24.11.2009 antamaansa Hitas-järjestelmän soveltamisohjetta.

Muutetussa soveltamisohjeessa luovuttiin yhtiön kaikkien osakkaiden yksimielisyyden vaatimuksesta.

Uuden soveltamisohjeen mukaan yhtiökokouksen tulee tehdä päätös kulloinkin voimassa olevan lain ja yhtiöjärjestyksen mukaisia päätöksentekovaatimuksia noudattaen. Hakemukseen tulee kuitenkin liittää selvitys siitä, ettei yhtiökokouksen päätöstä ole määräajassa moitittu. Selvyyden vuoksi ohjeessa vielä 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 kyseisen yhtiön osalta. Yhtiöllä on oikeus hakea vapautumispäätöksen jälkeen Hitas-pykälien poistamista yhtiöjärjestyksestä.

Kaupunginhallitus ei käyttänyt lautakunnan päätöksen osalta otto-oikeuttaan.

Kaupunginvaltuuston Hitas-päätöksen jälkeen Hitas-järjestelmästä irtautuneet yhtiöt

Hitas-järjestelmästä irtautuneita Hitas-yhtiöitä on yhteensä 66 kpl, 3 025 asuntoa. Näistä kaupungin ilmoituksella on vapautunut 60 yhtiötä, 2 774 asuntoa sekä yhtiön hakemuksesta 6 yhtiötä, 251 asuntoa.

Hakemuksesta vapautuneista yhtiöistä kolme sijaitsee Katajanokalla ja muut Vartiokylässä, Haagassa ja Oulunkylässä.



Jo 30 vuotta vanhoja yhtiöitä on hintasääntelyn piirissä vielä 7 yhtiötä, 313 asuntoa. Näistä kuusi yhtiötä on Katajanokalla ja yksi Länsi-Pasilassa. Katajanokan yhtiöistä kolmen yhtiön vapautumishakemukset on jo käsitelty kiinteistölautakunnassa.

Tänä vuonna 1.11.2013 jälkeen vertailuun tulee vielä 5 yhtiötä, 245 asuntoa. Nykyisellä hintatasolla näistä neljä vapautuisi kaupungin ilmoituksella ja vain yksi yhtiö jäisi hintasääntelyn vaikutuksen piiriin.

Vuonna 2014 hintavertailuun tulee 1 107 asuntoa, vuonna 2015 1 241 asuntoa, vuonna 2016 1 005 asuntoa, vuonna 2017 1 128 asuntoa ja vuonna 2018 vertailuun tulee 1 119 asuntoa.

Yhteensä viiden seuraavan vuoden aikana vertailuun tulee 5 600 asuntoa. Varovasti arvioituna näistä ehkä n. 80 % vapautuisi kaupungin ilmoituksella.

Liitteenä 5 on kuvaus valmistuneiden Hitas-asuntojen määrästä vuosittain.

Yhtiöiden hakemukset

Asunto Oy Puolipäiväkatu 1:n hakemus

Asunto Oy Puolipäiväkatu 1:n varsinainen yhtiökokous on päättänyt 14.5.2012 hakea vapautusta Hitas-sääntelystä yhden osakkeenomistajan vastustaessa ja kaikkien muiden osakkaiden kannattaessa hallituksen asiaa koskevaa esitystä. Hakijan puolesta on ilmoitettu, ettei yhtiökokouksen päätöstä ole moitittu. Hakemus on liitteenä 6.

Vuokrasopimuksen muuttaminen vapautumisen yhteydessä

Asunto Oy Puolipäiväkatu 1 on täyttänyt 30 vuotta 11.12.2011. Koska yhtiön hintaedun on todettu ylittävän soveltamisohjeessa asetetun rajan, tontin maanvuokraa tulee korottaa 30 %:lla.

Tällöin tontin uusi vuosivuokra on 1.11.2013 alkaen 58.339,97 euroa/vuosi entisen 44.876,90 euroa/vuosi sijasta. Tällöin virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaksi uudeksi perusvuosivuokraksi saadaan 3.778,18 euroa/vuosi entisen 2.906,29 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 tässä tapauksessa kaupunginhallituksen päätöksen perusteella. Muutoin vuokrasopimuksessa noudatetaan entisiä ehtoja.



Lisäksi kaupunginhallituksen 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.

Vapautumishakemuksen vastustaminen

Asunto Oy Puolipäivänkatu 1:n osakkeenomistaja on toimittanut kaupungille kirjelmän, jossa hän vastustaa yhtiön vapautumishakemuksen hyväksymistä kirjelmästä ilmenevillä perusteilla.

Kirjelmän mukaan osakkaan ja yhtiön välillä on vireillä oikeusriita. Hakijan omistaman huoneiston yläpuolella on ollut rasitteena vuodesta 2002 yläpuolisen kerhotilan välipohjan rakennevikä, jota taloyhtiö ei ole korjannut. Helsingin ympäristölautakunta, Akustiikkatoimisto Promethor Oy, Helsingin rakennusvalvontavirasto ja rakennustarkastaja Raksystems ovat yhtenevästi lausunnossa todenneet korjaustarpeen. Kantaja hävisi käräjäoikeudessa vuonna 2004 jutun. Hovioikeus kumosi käräjäoikeuden tuomion vuonna 2006 ja palautti asian uudelleen käsiteltäväksi käräjäoikeuteen. Käräjätuomari on kutsunut osapuolet seuraavaan tapaamiseen 23.5.2013. Kirjelmän mukaan kun asiassa on saatu lainvoimainen päätös, suostumuksen antamiselle on paremmat edellytykset.

Kirjelmä on liitteenä 7.

Asunto Oy Puolipäivänkatu 1:n toinen osakkeenomistaja on osoittanut kaupungille kaupunginhallituksen ottopäätökseen liittyen yhtiön Hitas-järjestelmästä irtautumista tukevan viestin. Viesti on liitteenä 8.

Vastaus perusteluineen

Yhtiön hakemusten johdosta tehtävissä päätöksissä hakijayhtiö on ainoa asianosainen, koska päätös koskee kaupungin ja yhtiön välisen yksityisoikeudellisen maanvuokrasopimuksen muuttamista. Päätöksen välittömät vaikutukset eivät ulotu toisen sopimusosapuolen osakkeenomistajiin. Kirjelmän toimittanut henkilö on yhtiön osakkeenomistaja, joten hän ei ole tässä asiassa asianosainen. Tämän vuoksi irtautumista vastustava kirjelmä ei anna asiassa aihetta toimenpiteisiin.

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



päätöstä, jos hän katsoo tähän oleva aihetta. Kaupungin näkemyksen mukaan tarkistettua soveltamisohjetta voidaan soveltaa myös aikaisemmin tehtyihin yhtiökokouksen päätöksiin. Hitas-sääntelyssä on kysymys yksityisoikeudellisista oikeussuhteista, jolloin kaupungilla on pääsääntöisesti oikeus päättää suhtautumisesta näiden oikeussuhteiden muuttamista koskeviin hakemuksiin. Tällöin kaupungilla on oikeus myös muuttaa linjaustaan kesken hakemuksen käsittelyn, kun muutos tapahtuu hakijan ehdottamaan ja hakijalle edulliseen suuntaan. Tällöin ei loukata hakijan perusteltuja odotuksia tai muitakaan oikeuksia.

Samoin osakkeenomistajilla on mahdollisuus saattaa yhtiön ja osakkeenomistajien väliset riidat tuomioistuimen arvioitaviksi. Tuomioistuin ratkaisee kirjelmässä mainitun yhtiön ja osakkeenomistajan välisen oikeusriidan itsenäisesti, eikä Hitas-sääntelyn päättymisellä ole vaikutusta tuomioistuimen ratkaisun oikeudelliseen sisältöön. Kiinteistölautakunnan mielestä Hitas-vapautumisasiaa ja oikeusriitaa ei tule yhdistää, vaan ne ovat toisistaan riippumattomia asioita. Kaupungin tehtäviin ei kuulu ottaa kantaa oikeudenkäyntiin, jossa se ei ole riidan osapuolena.

Asunto-oy Matruusinkatu 4:n 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 9.

Vuokrasopimuksen muuttaminen vapautumisen yhteydessä

Asunto-oy Matruusinkatu 4 on täyttänyt 30 vuotta 22.5.2011. Koska yhtiön hintaedun on todettu ylittävän soveltamisohjeessa asetetun rajan, tontin maanvuokraa tulee korottaa 30 %:lla.

Tällöin tontin uusi asuintilojen vuosivuokra on 1.11.2013 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.



Liiketoimille on merkitty yhtiöjärjestykseen omat osakkeet. Lisäksi liiketoimien 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 ehdot mitätöityvät. Päättymisajankohta määräytyy tässä kaupunginhallituksen päätöksen perusteella. Muutoin vuokrasopimuksessa noudatetaan entisiä ehtoja.

Lisäksi kaupunginhallituksen 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.

Asunto Oy Seitsemästoista ranta - Sjuttonde stranden Bostads Ab:n hakemus

Asunto Oy Seitsemästoista ranta - 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 (Klk 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 10.

Vuokrasopimuksen muuttaminen vapautumisen yhteydessä

Asunto Oy Seitsemästoistaranta - Sjuttonde stranden Bostads Ab on täyttänyt 30 vuotta 16.4.2012. Koska yhtiön hintaedun on todettu ylittävän soveltamisohjeessa asetetun rajan, tontin maanvuokraa tulee korottaa 30 %:lla.

Tällöin tontin uusi vuosivuokra on 1.11.2013 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.



21.10.2013

Hitas-sääntelyn päättymisen yhteydessä tontin maavuokrasopimukseen merkitään po. kaupunginvaltuuston päätös ja ajankohta, jolloin Hitas-sääntely päättyy ja jolloin sääntelyä koskevat ehdot mitätöityvät. Päättymisajankohta määräytyy tässä tapauksessa kaupunginhallituksen päätöksen perusteella. Muutoin vuokrasopimuksessa noudatetaan entisiä ehtoja.

Lisäksi kaupunginhallituksen 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.

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 11.

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 enempään toimenpiteisiin.

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



21.10.2013

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 Hitas-sääntelyn päättymisellä ole vaikutusta tuomioistuimen ratkaisun oikeudelliseen sisältöön. Hitas-vapautumisasiaa ja oikeusriitaa ei siksi tule yhdistää, vaan ne ovat toisistaan riippumattomia asioita. Kaupungin tehtäviin ei kuulu ottaa kantaa oikeudenkäyntiin, jossa se ei ole riidan osapuolena.

Esittelijä toteaa lopuksi, että yhdeksän Katajanokalla sijaitsevaa Hitas-yhtiötä on 25.9.2013 päivättyllä kirjeellään vedonneet kaupunginhallitukseen, että kiinteistölautakunnan päätökset pidettäisiin voimassa. Kirje on liitteenä 12.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunginhallituksen päätös 2.9.2013 (874 §), otto-oikeuden käyttäminen
- 2 Kiinteistölautakunnan päätös 22.8.2013 (407 §)
- 3 Kiinteistölautakunnan päätös 22.8.2013 (408 §)
- 4 Kiinteistölautakunnan päätös 22.8.2013 (409 §)
- 5 Kopio Hitas-asunnot_lkm_1978-20130807.pdf
- 6 Asunto Oy Puolipäivänkatu 1:n hakemus
- 7 Osakkaan hanketta vastustava kirje, Asunto Oy Puolipäivänkatu 1
- 8 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 17 k., JulKL 24 § 1 mom 32 k.)
- 9 Asunto Oy Matruusinkatu 4:n hakemus
- 10 Asunto Oy Seitsemästoista ranta - Sjuttonde stranden Bostads Ab:n hakemus
- 11 Osakkaiden hanketta vastustava viesti, Asunto Oy Seitsemästoista ranta - Sjuttonde stranden Bostads Ab
- 12 Eräiden Katajanokan Hitas-yhtiöiden vetoomus kaupunginhallitukselle 25.9.2013

Otteet

Ote

Asunto Oy Puolipäivänkatu 1:n osakas

Asunto Oy Puolipäivänkatu 1

Asunto-oy Matruusinkatu 4

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus



21.10.2013

Asunto Oy Seitsemästoista
ranta - Sjuttonde stranden
Bostads Ab
Asunto Oy Seitsemästoista
ranta - Sjuttonde stranden
Bostads Ab:n osakkaat

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 14.10.2013 § 1086

Pöydälle 14.10.2013

HEL 2013-012113 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

14.10.2013 Pöydälle

Esteelliset: Jorma Bergholm, Tuomas Kurttila, Otso Kivekäs, Kristiina
Matikainen, Laura Rissanen, Hannu Tulensalo

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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