



§ 407

**Hitas-sääntelyn merkitseminen vuokralaisen hakemuksesta
päättymään tontin maanvuokrasopimukseen (Katajanokka, tontti
8013/1)**

HEL 2013-005139 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H3 R1, Puolipäivänkatu 1

Päätös

Lautakunta päätti lisätä Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Puolipäivänkatu 1:n (Y-tunnus 0410190-9) välillä 22.7.1980 allekirjoitettuun 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 8013 tonttia 1 (kiinteistötunnus 91-8-13-1, pinta-ala 2 601 m², os. Puolipäivänkatu 1) koskevaan maanvuokrasopimukseen nro 11634 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 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 1.8. - 31.12.2013 perittävä asuintilojen vuokra on 24 308,32 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.



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

Lopuksi lautakunta totesi, ettei liitteenä nro 2 oleva kirjelmä anna asiassa aihetta toimenpiteisiin esityslistalla mainituin perusteluin.

(A1108-13)

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kirjelmä

Otteet

Ote
Vuokralainen

Taske
Kv

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen lisätä Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Puolipäivänkatu 1:n (Y-tunnus 0410190-9) välillä 22.7.1980 allekirjoitettuun 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 8013 tonttia 1 (kiinteistötunnus 91-8-13-1, pinta-ala 2 601 m², os. Puolipäivänkatu 1) koskevaan maanvuokrasopimukseen nro 11634 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 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 1.8. - 31.12.2013 perittävä asuintilojen vuokra on 24 308,32 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, ettei liitteenä nro 2 oleva kirjelmä anna asiassa aihetta toimenpiteisiin esityslistalla mainituin perusteluin.

(A1108-13)

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. Selvytyden 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 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.

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

Hakijan puolesta on ilmoitettu, ettei yhtiökokouksen päätöstä ole moitittu.

Hakemus on liitteenä nro 1.

Vuokrasopimuksen muuttaminen vapautumisen yhteydessä

Asunto Oy Puolipäiväkatu 1 on täyttänyt 30 vuotta 11.12.2011. Asunto-osaston ilmoituksen 3.6.2013 mukaan yhtiön keskihinta on 4 308 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 1 751 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 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 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

Asunto Oy Puolipäivänkatu 1:n osakkeenomistaja on toimittanut 10.5.2013 päivätyn 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 nro 2.

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 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.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Liitteet

- | | |
|---|----------|
| 1 | Hakemus |
| 2 | Kirjelmä |

Otteet

Ote
Vuokralainen

Taske
Kv

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 08.08.2013 § 386

Pöydälle 08.08.2013

HEL 2013-005139 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H3 R1, Puolipäivänkatu 1

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.



22.08.2013

Vp/4

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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