



08.06.2015

Kaj/4

§ 608

**V 17.6.2015, Vuokrausperusteet ja osto-oikeuden sisällyttäminen
asuntotontin vuokrasopimukseen (Kaarela, Honkasuo, tontti
33366/1)**

HEL 2015-005603 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) Honkasuon asemakaavaan nro 11870 merkityn korttelin nro 33366 asuinrakennusten tontin nro 1 tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena sääntelemättömän asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 26 euroa ja valtion korkotuella rahoitettavan asumisoikeusasuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 23 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

Asuntotontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.



B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan sisällyttämään tontista 33366/1 vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa varten muodostettavan tontin vuokrasopimukseen kaupunginhallituksen 1.3.2010 (251 §) tekemän periaatepäätöksen mukaisen seuraavan osto-oikeuden ja muut ehdot:

1

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi (5) vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus/rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

2

Tonttia myytäessä on sopimusehdoin varmistettava, että sille rakennetut asunnot pidetään vuokra-asutokäytössä vähintään kymmenen vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

3

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951= 100” pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 29 euroa/k-m² vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 19,08 (4/2015, ind. 1908).

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalamäärän (k-m²) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

4



08.06.2015

Kaj/4

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalamäärä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokran määrittämisen perusteena käytetyn kerrosalamäärän tai mainittu kerrosalamäärä muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tontin varaus ja luovuttaminen rakentamiseen.

Kaupunginhallitus päätti 8.12.2014 (1303 §) varata Suomen Vuokrakodit Oy:lle Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) korttelin nro 33366 suunnitellun tontin nro 1 asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2016 saakka. Varauspäätöksen mukaan tontin rakennusoikeudesta 50 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona ja 50 % valtion tukemana asumisoikeustuotantona.

Suomen Vuokrakodit Oy ja TA-Asumisoikeus Oy ovat velvollisia keskenään sopimaan tarkoituksenmukaisesta tonttijaosta rahoitus- ja hallintamuotoa koskevan ehdon edellyttämällä tavalla.

Tontin rakentaminen on tulossa ajankohtaiseksi, joten sille tulee vahvistaa vuokrausperusteet. Siltä osin, kun kysymys on vapaarahoitteisesta hankkeesta, tähän tarkoitukseen vuokrattavan tontin vuokrasopimukseen tulee lisättäväksi osto-oikeutta tarkoittavat ehdot

Asemakaava- ja tonttiedot



Valituksen jälkeen huhtikuussa voimaan tulleen Honkasuon asemakaavan mukaan tontti 33366/1 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin rakennusoikeus on 7 400 k-m².

Tontin 33366/1 pinta-ala on 9 874 m² ja osoite Perhosenkierto 33.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä 1.

Vuokrausperusteet

Muodostettavien tonttien vuosivuokrat ehdotetaan määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuin kerrosneliömetrihintana 23 euroa valtion korkotuen turvin rahoitetun asumisoikeustuotannon osalta ja 26 euroa sääntelemättömän asuntotuotannon osalta.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta perittäisiin asuintiloja vastaavaa vuokraa.

Asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei perittäisi vuokraa.

Tonttien vuosivuokrista peritään 80 % Hitas-tuotannon vuokrasta siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuinpientalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

Tonteille esitettävät vuokrat vastaavat nykyarvoltaan (3/2015, ind. 19,08) sääntelemättömän asuntotuotannon osalta noin 469 euron kerrosneliömetrihintaa ja valtion korkotukeman asumisoikeusasuntotuotannon osalta ilman ara-alennusta noin 439 euron ja ara-alennus (20 %) huomioiden 351 euron kerrosneliömetrihintaa.

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin sääntelemättömän tuotannon osalta noin 2 euroa/as-m²/kk. Valtion tukeman asumisoikeusasuntotuotannon osalta vaikutus ilman ara-alennusta olisi noin 1,8 euroa/as-m²/kk ja ara-alennus huomioiden noin 1,4 euroa/as-m²/kk.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Vuokra-ajaksi esitetään noin 60 vuotta. Tällöin vuokra-aika päättyisi 31.12.2075.



Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 25.9.2013 (298 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan saman asemakaavan aiemmin vahvistuneen osan tontit samoin ehdoin.

Osto-oikeus

Kaupunginhallitus päätti 1.3.2010 (251 §), että vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon osoitetut tontit luovutetaan vuokraamalla siten, että vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus.

Päätöksen perusteella tontista 33366/1 vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantona varten muodostettavan tontin osalta esitetään vuokralaiselle päätöksen mukaista oikeutta ostaa tontti sisällyttämällä tätä koskeva ehto vuokrasopimukseen.

Osto-option ehtojen ehdotetaan määräytyvän päätöksen mukaisesti. Siten vuokralainen voisi käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön. Osto-oikeus olisi voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Lisäksi tontilla olevat rakennukset tulee pitää vuokra-asuntokäytössä vähintään kymmenen vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan kauppahinnan perustana oleva rakennusoikeuden pääoma-arvo on maanvuokran perusteena oleva elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaava rakennusoikeuden yksikköhinta kerrottuna 1,1:llä sekä korjattuna kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla.

Tällä perusteella määräytyvä yksikköhinta olisi tontin 33366/1 osalta 29 euroa/k-m² (26 x 1,1). Nykyarvoltaan (4/2015, ind.1908) tämä vastaa noin 553 euron kerrosneliömetrihintaa.

Kaupungilla olisi esityksen mukaan kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintäänedellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 19,08 (4/2015, ind. 1908).

Lisäksi kaupungilla olisi oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalamäärä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokran määrittämisen perusteena käytetyn kerrosalamäärän. Kauppahintaa ei voida määritellä suoraan asemakaavan perusteella, sillä siihen merkitty



08.06.2015

Kaj/4

kerrosala on osoitettu kokonaisuutena ohjeelliselle tontille 33366/1. Tämän vuoksi oikeus lisäkauppahintaan määrättäisiin vuokrauksessa käytetyn kerrosalan mukaan.

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 28.05.2015 § 249

HEL 2015-005603 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 125/682 491, Perhosenkierto 33

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) Honkasuon asemakaavaan nro 11870 merkitty korttelin 33366 asuinrakennusten tontti 1 tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotontin (A) 33366/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena sääntelemättömän asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 26 euroa ja valtion



korkotukeman asumisoikeusasuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 23 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

Asuntotontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan sisällyttämään tontista 33366/1 vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa varten muodostettavan tontin vuokrasopimukseen kaupunginhallituksen 1.3.2010 (251 §) tekemän periaatepäätöksen mukainen seuraava osto-optio ja muut ehdot:

1

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi (5) vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus/rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

2

Tonttia myytäessä on sopimusehdoin varmistettava, että sille rakennetut asunnot pidetään vuokra-asuntokäytössä vähintään kymmenen vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

3



Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951= 100” pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 29 euroa/k-m² vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 19,08 (4/2015, ind. 1908).

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalamäärän (k-m²) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

4

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalamäärä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokran määrittämisen perusteena käytetyn kerrosalamäärän tai mainittu kerrosalamäärä muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31800

katarina.nordberg(a)hel.fi

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449

martti.tallila(a)hel.fi