



07.12.2015

Kaj/2

§ 1173

V 20.1.2016, Eräille yksityiskouluille vuokrattujen tonttien uudet vuokrausperusteet ja vuokrasopimusten jatkaminen (tontit 18625/3, 28221/3, 29135/1, 42052/4 ja 43125/2)

HEL 2015-009201 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kiinteistölautakunnan jatkamaan jäljempänä mainittujen lautakunnan ajaksi 1.1.2016 - 31.12.2045 vuokramien tonttien maanvuokrasopimuksia 31.12.2065 saakka vastaavin alla esitetyin vuokrausperustein:

1

Helsingin kaupungin 18. kaupunginosan (Laakso) korttelin nro 18625 tontti nro 3 opetustoimintaa varten Helsingin Rudolf Steiner-koulun kannatusyhdistys - Understödsföreningen för Rudolf Steiner Skolan i Helsingfors r.y.:lle siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 17 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliometriä kohden.

2

Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28221 tontti nro 3 opetustoimintaa varten Viipurin Reaalikoulu Oy:lle (Y-tunnus 0202581-8) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 13 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliometriä kohden.

3

Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin nro 29135 tontti nro 1 opetustoimintaa varten Pohjois-Haagan yhteiskoulu Oy:lle (Y-tunnus 0121133-6) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 14 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliometriä kohden.

4



Helsingin kaupungin 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin nro 42052 tontti nro 4 opetustoimintaa varten Kulosaaren yhteiskoulu Oy:lle (Y-tunnus 0213552-3) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 19 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliometriä kohden.

5

Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43125 tontti nro 2 opetustoimintaa varten Herttoniemen yhteiskoulun kiinteistöosakeyhtiölle (Y-tunnus 0234593-4) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 15 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliometriä kohden.

Edellä mainituin tavoin kohdissa 1 - 5 määräytyvistä maanvuokrista peritään vuodelta 2016 50 %, vuodelta 2017 60 %, vuodelta 2018 70 %, vuodelta 2019 80 % ja vuodelta 2020 90 %, jonka jälkeen kuudennesta vuodesta alkaen peritään täyttä vuokraa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokralaisten kirje
- 2 Vuokralaisten muutosesitys kiinteistölautakunnalle liitteineen
- 3 Vuokrasopimusluonnos tontti 18625/3
- 4 Vuokrasopimusluonnos tontti 28221/3
- 5 Vuokrasopimusluonnos tontti 29135/1
- 6 Vuokrasopimusluonnos tontti 42052/4
- 7 Vuokrasopimusluonnos tontti 43125/2

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Viipurin Reaalikoulu Oy

Pohjois-Haagam Yhteiskoulu Oy

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 4

Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 5



07.12.2015

Kaj/2

Kulosaaren yhteiskoulu Oy Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 6
Herttoniemen yhteiskoulun kiinteistöosakeyhtiö Oy Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 7

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki on 1950- ja 1960-luvuilla vuokrannut pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella usealle yksityiskoululle yleisten rakennusten tontin asemakaavan mukaisesti koulutoimintaa varten. Viiden tontin nykyiset vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2015.

Tonteilla sijaitsevat koulurakennukset ovat vuokralaisten yksityistä omaisuutta, ja vuokrasopimusten haltijoiksi ja rakennusten omistajiksi on pääsääntöisesti perustettu oma erillinen kiinteistöosakeyhtiö tai kannatusyhdistys.

Kiinteistölautakunta päätti 1.10.2015 (421 §) vuokrata uudelleen tontit toimivaltansa puitteissa 30 vuodeksi eli ajaksi 1.1.2016 - 31.12.2045 vuokralaisille päätösesityksessä mainituin vuokrausperustein. Uudet vuokrasopimukset on tarkoitus allekirjoittaa nykyisten vuokrasopimusten ja kiinnitysten voimassa ollessa ennen vuodenvaihdetta.

Lautakunta esittää nyt kaupunginhallitukselle, että uudet vuokrasopimukset tehtäisiin vuokrasopimusten jatkoneuvotteluissa sovitun mukaisesti 50 vuodeksi eli 31.12.2065 saakka.

Käypien vuokrien perintään ja avustusjärjestelmään siirtymisen johdosta vuokrasopimusten vuokriin esitetään siirtymäkauden pehmenystä.

Käypiin vuokriin siirtymiseen on varauduttu varaamalla tätä varten määräraha vuoden 2016 talousarviossa.

Esittelijän perustelut

Nykyiset vuokrasopimukset

Helsingin kaupunki on 1950- ja 1960-luvuilla vuokrannut pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella usealle yksityiselle koululle yleisten rakennusten tontin asemakaavan mukaisesti koulutoimintaa varten. Viiden tontin nykyiset vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2015.

Tonteilla sijaitsevat koulurakennukset ovat vuokralaisten yksityistä omaisuutta, ja vuokrasopimusten haltijoiksi ja rakennusten omistajiksi



on pääsääntöisesti perustettu oma erillinen kiinteistöosakeyhtiö tai kannatusyhdistys.

Koulujen vuokrasopimusten ehtojen mukaan vuokralaisilla on etuoikeus saada tontti uudelleen vuokralle koulutarkoituksiin ja tontinvuokraa ei peritä niin kauan kuin tontit ovat koulukäytössä.

Siirtyminen käyvän vuokran perintään ja erilliseen avustusjärjestelmään

Kaupunginhallitus päätti 9.4.1996, että maan ja huonetilojen vuokrauksissa siirrytään käyvän vuokran perintään ja erilliseen avustusjärjestelmään.

Edelleen kaupunginhallitus päätti 17.2.1997 kehottaa hallintokuntia, joiden toimialaan kuuluu ao. toiminnan edellytysten turvaaminen, huomioimaan yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa taloussuunnitelmiaan avustusten myöntäminen niille kaupungin vuokratontilla toimiville vuokralaisille, joiden toiminnan harkitaan tarvitsevan tukea mutta joiden toimintaa ei enää maanvuokrasopimuksia uudistettaessa tueta maanvuokra-alennuksilla.

Uudet vuokrasopimukset

Kiinteistölautakunta päätti 1.10.2015 (421 §) vuokrata uudelleen po. koulutontit vuokralaisille toimivaltansa puitteissa 30 vuoden vuokrasopimuksilla. Uudet vuokrasopimukset on tarkoitus allekirjoittaa nykyisten vuokrasopimusten ja kiinnitysten voimassa ollessa ennen vuodenvaihdetta.

Tonttien vuokrat määriteltiin seuraavasti:

Tontti	k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1902)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1902)
18625/3	7 707	17	323	6 551	124 600
28221/3	6 557	13	247	4 262	81 063
29135/1	5 462	14	266	3 823	72 713
42052/4	6 466	19	361	6 143	116 840
43125/2	5 205	15	285	3 904	74 254

(7 707 x 17 x 5 %) x 19,02

(6 557 x 13 x 5 %) x 19,02

(5 462 x 14 x 5 %) x 19,02

(6 466 x 19 x 5 %) x 19,02

(5 205 x 15 x 5 %) x 19,02



Tonttien nykyisten vuokrasopimusten mukaan maanvuokraa ei tullut periä tontin koulukäytön ajalta. Koska tonttien vuokrasopimuksia uudistettaessa tulee siirtyä käyvän vuokran perintään ja erilliseen avustusjärjestelmään, tonttien vuokrat on nyt määritelty yleisten rakennusten tonttien kohtuulliselle käyvälle tasolle.

Kiinteistölautakunta päätti jo vuokrata tontit uudelleen 30 vuodeksi, koska oli kiire saada uudet vuokrasopimukset allekirjoitetuiksi nykyisten vakuuskiinnitysten voimassaoloaikana ennen vuodenvaihdetta. Vuokrasopimusten uudistamisneuvotteluissa koulujen edustajat kuitenkin esittivät, että olisi tarkoituksenmukaista koulujen toimintaedellytysten turvaamiseksi ja maanvuokrakustannusten kohtuullistamiseksi pitkällä aikavälillä, että tontit vuokrattaisiin 50 vuodeksi.

Esitys vuokrauserusteiksi

Kiinteistölautakunnan päätöksen ja esityksen mukaiset vuokrat on määritelty perustuen kaupunginvaltuuston 12.2.1997 ja kaupunginhallituksen 9.4.1996 ja 17.2.1997 tekemiin päätöksiin. Niiden mukaan maanvuokrasopimuksia uudistettaessa siirrytään käyvän vuokran perintään ja erilliseen avustusjärjestelmään. Niille vuokralaisille, joiden toiminnan harkitaan tarvitsevan tukea, ei anneta enää maanvuokraan pysyviä alennuksia, vaan toimintaa tuetaan kaupungin avustuksin. Siten vuokralaisten esittämät koulutoiminnan edellytysten turvaamiseen liittyvät seikat tulisi huomioida opetusviraston toimesta valmisteltavien kaupunginhallituksen avustuspäätösten yhteydessä.

Lautakunta on em. vuokrasopimuksia uudistettaessa määritellyt vuokrat käyttäen perusteena koulutontin sijaintipaikan uusimisajankohtana tiedossa olevaa kohtuullista käypää rakennusoikeuden arvoa huomioiden taustalla olevan vanhan maanvuokrasopimuksen. Määrittelyssä on pyritty maltilliseen hinnoitteluun.

Yleisten rakennusten tonttien, kuten koulutonttien (YO), kerrosneliömetrihinnat ovat yleisesti hyväksytyjen arviointiperiaatteiden mukaan noin puolet sijaintipaikan asuntotonttien keskimääräisestä käyvästä kerrosneliömetrihinnasta.

Kiinteistöviraston tonttiosasto on viime vuosina hankkinut asuntotonttien vuokrasopimusten uudistamisen yhteydessä vuokrien määrittelyä varten ulkopuolisten asiantuntijoiden arviolausuntoja eri alueiden asuntotonttien rakennusoikeuksien käyvistä arvoista. Näitä yksikköhintoja on käytetty apuna myös näiden koulutonttien vuokrien määrittelyssä. Kiinteistölautakunnan päätöksessä ja esityksessä on kuitenkin päädytty tähän kriteeriin verrattuna alempiin yksikköhintoihin 247 euroa/k-m² - 361 euroa/k-m².



Vuokria määriteltäessä on poikkeuksellisesti tontin kerrosalamääränä käytetty tontille rakennettua eli toteutunutta rakennusoikeutta pääsääntön mukaisen asemakaavan mukaisen kerrosalan sijasta. Tämä on perusteltua silloin, kun toteutettu kerrosala on jäänyt selkeästi alle asemakaavan salliman rakennusoikeuden ja lisärakentamiselle asemakaavan mukaisesti ei ole ollut tarvetta tai käyttämättömän rakennusoikeuden käyttöönotto on tonttiolosuhteet huomioiden kohtuuttoman kallista.

Käypien vuokrien perintään ja avustusjärjestelmään siirtymisen johdosta, jottei siirtyminen vuokravapaudesta uusiin sinänsä alhaisiin käypiin vuokriin muodostuisi kohtuuttoman jyrkäksi, vuokriin esitetään kuitenkin siirtymäkauden pehennystä. Ehdotuksen mukaan uudesta maanvuokrasta perittäisiin siksi ensimmäisenä vuonna vain puolet, ja vuokraa korotettaisiin vuosittain kymmenen prosenttiyksikköä niin, että uusi vuokra tulisi täysimääräisenä voimaan vasta viiden vuoden kuluttua.

Päätösehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen. Se poikkeaa koulujen omasta esityksestä, jonka mukaan vuokravapautta tulisi edelleen jatkaa tai ainakin käyttää selvästi esitettyjä alempia vuokrausperusteita. Kiinteistölautakunnan päätös ja esitys on kuitenkin syntynyt koulukiinteistöjen kanssa käytyjen neuvottelujen tuloksena, jolloin on otettu huomioon mm. muutoksen merkittävyys nykykäytäntöön verrattuna määrittelemällä uusien vuokrien vaiheittainen voimaantulo ja portaittain lopulliselle tasolle nouseva vuokra.

Vuoden 2016 talousarviossa muutokseen on varauduttu varaamalla määräraha uusien sopimusten mukaisiin tonttivuokriin.

Koulujen kaupungille osoittamat kirjelmät ovat liitteinä 1 ja 2, ja vuokrasopimusluonnokset liitteinä 3 - 7.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokralaisten kirje
- 2 Vuokralaisten muutosesitys kiinteistölautakunnalle liitteineen
- 3 Vuokrasopimusluonnos tontti 18625/3
- 4 Vuokrasopimusluonnos tontti 28221/3
- 5 Vuokrasopimusluonnos tontti 29135/1
- 6 Vuokrasopimusluonnos tontti 42052/4
- 7 Vuokrasopimusluonnos tontti 43125/2

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



07.12.2015

Kaj/2

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote

Viipurin Reaalikoulu Oy

Pohjois-Haagam Yhteiskoulu Oy

Kulosaaren yhteiskoulu Oy

Herttoniemen yhteiskoulun kiinteistöosakeyhtiö Oy

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 4

Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 5

Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 6

Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 7

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 26.11.2015 § 547

HEL 2015-009201 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 73/675 494, 101/679 495, 101/679 494, 77/674 500 ja 91/676 501; Lehtikuusentie 6, Kuusikkotie 3, Pietari Hannikaisen tie 6, Ståhlberginkuja 1, Kettutie 6

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan jatkamaan jäljempänä mainittujen lautakunnan 31.12.2045 saakka vuokraamien tonttien maanvuokrasopimuksia 31.12.2065 saakka vastaavin alla esitetyin vuokrauserustein:

1

Helsingin kaupungin 18. kaupunginosan (Laakso) korttelin nro 18625 tontti nro 3 opetustoimintaa varten Helsingin Rudolf Steiner-koulun kannatusyhdistys - Understödsföreningen för Rudolf Steiner Skolan i Helsingfors r.y.:lle (Y-tunnus 0202073-4) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 17 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliometriä kohden.



2

Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28221 tontti nro 3 opetustoimintaa varten Viipurin Reaalikoulu Oy:lle (Y-tunnus 0202581-8) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 13 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliometriä kohden.

3

Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin nro 29135 tontti nro 1 opetustoimintaa varten Pohjois-Haagan yhteiskoulu Oy:lle (Y-tunnus 0121133-6) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 14 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliometriä kohden.

4

Helsingin kaupungin 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin nro 42052 tontti nro 4 opetustoimintaa varten Kulosaaren yhteiskoulu Oy:lle (Y-tunnus 0213552-3) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 19 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliometriä kohden.

5

Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43125 tontti nro 2 opetustoimintaa varten Herttoniemen yhteiskoulun kiinteistösaakeyhtiölle (Y-tunnus 0234593-4) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 15 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliometriä kohden.

Edellä mainituin tavoin kohdissa 1 - 5 määräytyvistä maanvuokrasta peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 60 %, kolmannelta 70 %, neljänneltä 80 % ja viidenneltä 90 %, jonka jälkeen kuudennesta vuodesta alkaen peritään täyttä vuokraa.

B

Kiinteistölautakunta päätti lisätä 1.10.2015 (421 §) päättämiinsä em. tonttien vuokrasopimuksiin ehdon, että niiden maanvuokrasta peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 60 %, kolmannelta 70 %, neljänneltä 80 % ja viidenneltä 90 %, jonka jälkeen kuudennesta vuodesta alkaen peritään täyttä vuokraa.



07.12.2015

Kaj/2

(L2118-7, L2128-24, L2129-124, L2142-3, L2143-11)

Käsittely

26.11.2015 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Jasmin Hamid (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

12.11.2015 Pöydälle

01.10.2015 Ehdotuksen mukaan

17.09.2015 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi