



23.04.2012

Kj/26

## § 409

### V Kaj / Vt Tea Vikstedtin aloite luettelon laatimiseksi tontinvuokraamisen lajeista ja hinnoista

Pöydälle 23.04.2012

HEL 2011-005297 T 10 00 00

## Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

### Esittelijä

kaupunginjohtaja  
Jussi Pajunen

### Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325  
suvi.ramo(a)hel.fi

## Liitteet

1 Vt Tea Vikstedtin aloite

## Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne katsoa valtuutettu Tea Vikstedtin aloitteen loppuun käsitellyksi.

## Esittelijä

Valtuutettu Tea Vikstedt esittää aloitteessaan, että kiinteistövirasto laatisi taulukon tai luettelon erilaisista tontinvuokraamisen lajeista ja hinnoista.

Kaupunginhallitus viittaa saatuun lausuntoon ja toteaa, että aloitteessa esitetyn luettelon luomista ja julkaisemista voidaan pitää kannatettavana. Tehtävä on kuitenkin erittäin haasteellinen, sillä kaupungilla on voimassa yli 8 000 maanvuokrasopimusta, joissa olevat tiedot eivät ole yhdenmukaisia eivätkä siten numeerisesti vertailukelpoisia. Luettelon tekeminen vaatisi, että tarvittavat tiedot olisivat helposti saatavissa, käsiteltävissä ja esitettävissä esimerkiksi tilastollisina lukuina. Näin ei kuitenkaan ole, sillä käytössä oleva maanvuokrajärjestelmä on luotu ensisijaisesti sopimussisältöjen hallintajärjestelmäksi, jota käytetään maanvuokrien laskutuksessa.

Maanvuokrien vertailun tekee haasteelliseksi se, että niiden määräytymiseen vaikuttavat lukuisat tekijät, kuten vuokrausajankohta,



23.04.2012

Kj/26

tontin sijainti, käyttötarkoitus ja muut kaavamääräykset sekä maaperän laatu. Suoraviivaista vertailua vaikeuttaa myös yhteismitallisuuden puute, koska tontit ovat lähtökohtaisesti varsin yksilöllisiä. Lisäksi maan arvon kehitys on Helsingissä tunnetusti yleistä hintakehitystä nopeampaa, mikä on johtanut siihen, että vuokrien perusteena olevat laskennalliset hinnat jäävät jälkeen uusien sopimusten vastaavista hinnoista. Erityisesti aikatekijästä johtuen voi olla kyseenalaista, onko eri aikoina vuokrattujen tonttien vertailu ylipäätään mielekästä.

Kaupunginhallitus toteaa lopuksi, että vireillä olevan kiinteistöviraston maanvuokrajärjestelmän ja tonttiosaston internetsivujen uudistamisen yhteydessä tullaan selvittämään mahdollisuudet aloitteessa esitetyn luettelon luomiselle sekä julkaisemiselle. Samalla on tarkoitus kehittää muun muassa järjestelmän raportointiominaisuuksia, jotka helpottanevat osaltaan aloitteessa esitetyn luettelon tuottamista ja ylläpitämistä. Uudet internetsivut on tarkoitus saada käyttöön vuoden 2012 aikana.

Kaupunginhallitus katsoo edellä olevan riittäväksi selvitykseksi asiassa.

Esittelijä

kaupunginjohtaja  
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325  
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1 Vt Tea Vikstedtin aloite

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 08.03.2012 § 144

HEL 2011-005297 T 10 00 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Asuntotonttien vuokrauksissa noudatetaan johdonmukaisesti kaupunginvaltuuston 1.10.1980 (asia 18) päättämiä yleisiä periaatteita. Päätöksen mukaan asuntotontin vuosivuokra on neljä prosenttia tontin laskennallisesta hinnasta. Tontin vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika oli päätöksen mukaan enintään 60 vuotta. Kaupunginvaltuusto päätti 29.11.1995, että erikseen



23.04.2012

Kj/26

määrättävien asuntotonttien ja liiketonttien maanvuokrasopimuksia voidaan solmia enintään 100 vuodeksi siten, että osapuolilla on oikeus ehdottaa vuokraa tarkistettavaksi 30 vuoden välein.

Kaupunginvaltuusto vahvistaa kulloinkin uudisrakentamiseen luovutettavan tai uudelleen vuokrattavan tontin vuokrausperusteet. Niistä ilmenee kyseisen tontin rakennusoikeuden määrään ja arvioituun yksikköhintaan perustuva tontin laskennallinen hinta. Normaalin käytännön mukaisesti jokaiseen asuntotontin vuokrausperustetta koskevaan esitykseen sisältyy myös tieto maanvuokran arvioidusta vaikutuksesta asumisen kustannuksiin (e/as-m<sup>2</sup>/kk) kyseisellä tontilla. Vuokrausperustepäätöksen yhteydessä esitetään yleensä vertailutiedot muutamasta viimeksi tehdystä vuokrauspäätöksestä.

Aloitteessa mainitulle luettelolle olisi käyttöä ja se voisi varmaankin tuoda kaivattua lisätietoa päätöksentekijöille. Luettelon tekeminen vaatisi, että tarvittavat tiedot olisivat helposti saatavissa, käsiteltävissä ja esitettävissä esimerkiksi tilastollisina lukuina. Näin ei kuitenkaan ole, sillä käytössä oleva maanvuokrajärjestelmä on luotu ensisijaisesti sopimussisältöjen hallintajärjestelmäksi, jota käytetään maanvuokrien laskutuksessa. Kiinteistöviraston hallinnoima ja ylläpitämä maanvuokrajärjestelmä on luotu 1980-luvulla tietokannaksi, josta tietojen poimiminen on hyvin työlästä.

Toisaalta maanvuokrien vertailukaan ei ole ongelmattonta, sillä maanvuokran määräytymiseen vaikuttaa lukuisat tekijät kuten vuokrausajankohta, tontin sijainti, käyttötarkoitus ja muut kaavamääräykset, maaperän laatu jne. Suoraviivaista vertailua vaikeuttaa yhteismitallisuuden puute, kun tontit lähtökohtaisesti ovat varsin yksilöllisiä. Lisäksi maan arvon kehitys on Helsingissä tunnetusti yleistä hintakehitystä nopeampaa, mikä on johtanut siihen, että vuokrien perusteena olevat laskennalliset hinnat jäävät jälkeen uusien sopimusten vastaavista hinnoista. Erityisesti aikatekijästä johtuen voi olla kyseenalaista, että onko eri aikoina vuokrattujen tonttien vertailu ylipäätään mielekäästä.

Asuntotonttien pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia on noin 5 000. Vanhimmat vuokrasopimukset ovat 1950-luvulta ja uusimmat kuluvalta vuodelta. Aloitteessa esitetyn luettelon luomista sekä julkaisemista voidaan pitää kannatettavana, mutta tehtävä on erittäin haasteellinen, sillä Helsingin kaupungilla on voimassa yli 8 000 maanvuokrasopimusta, joissa olevat tiedot eivät ole yhdenmukaisia eivätkä siten numeerisesti vertailukelpoisia.

Maanvuokrajärjestelmän sekä tonttiosaston Internet-sivujen uudistamisen yhteydessä tullaan selvittämään mahdollisuudet aloitteessa mainitun luettelon luomiselle sekä julkaisemiselle.



23.04.2012

Kj/26

Maanvuokrajärjestelmän uudistaminen on vireillä. Uudistamisen yhteydessä on tarkoitus kehittää muun muassa järjestelmän raportointiominaisuuksia, jotka helpottanevat osaltaan myös aloitteessa esitetyn luettelon tuottamista ja ylläpitämistä. Internet-sivujen kehittäminen on vireillä ja uudet Internet-sivut on tarkoitus saada käyttöön vuoden 2012 aikana.

23.02.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi  
Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454  
maria.mannisto(a)hel.fi