



2.5.2012

Kj/25

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 23.04.2012 § 409

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

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 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-m²/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 ongelmantonta, 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 mielekästä.

Asuntotonttien pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia on noin 5 000. Vanhimmat vuokrasopimukset ovat 1950-luvulta ja uusimmat kuluvalta vuodelta. Aloitteessa esitetyn luettelon luomisesta sekä julkaisemisesta 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. 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



2.5.2012

Kj/25

Lisätiedot

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

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi
