



28.6.2011

*Kaj/Su*  
Kaupunginhallitus  
PL 1 (Pohjoisesplanadi 11-13)  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO         |                     |
| HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR |                     |
| Saapunut/Inkommit                    |                     |
| 05. 07. 2011                         |                     |
| Dnro/Dnr                             | <i>Khs 2011-316</i> |
| Tehtäväluokka                        | <i>591</i>          |
| Uppgiftsklass                        | <i>21</i>           |

352 §  
LAUSUNTO VALTUUTETTU ARTO BRYGGAREN ALOITTEESTA  
KOSKIEN KIINTEISTÖOMISTUKSEN PÄÄPERIAATTEITA

Kv 2011-546, Khs 2011-316  
Esityslistan asia Vp/2

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Arto Bryggaren kiinteistöomistuksen pääperiaatteita koskevasta aloitteesta seuraavan lausunnon:

Voimassa olevat kiinteistöjen myyntiperiaatteet

Lautakunta toteaa, että kaupunginvaltuusto hyväksyi viimeksi 27.8.1997 kiinteistöjen myynnissä noudatettavat periaatteet.

Kaupungin omistamia kiinteistöjä myydään silloin, kun se on kaupungille edullista ja tarkoituksenmukaista elinkeinopolitiikan, asuntopolitiikan tai jonkun muun perustellun tarkoituksen edistämiseksi.

Kiinteistöjen myynnille asetetaan vuosittain talousarviossa myyntitulotavoite. Tuloarvion ylittävät tulot käytetään kiinteän omaisuuden hankintaan ja maan rakentamiskelpoiseksi saattamiseen.

Hinnoittelun tulee perustua käypään arvoon ja myyntikohteiden tulee olla kaavallisesti loppuun jalostettuja eli kaavam muutoksen kautta tulevaa arvonnousua ei ole pitkällä tähtäyksellä nähtävissä.

Myytäessä kiinteistöjä ilmoitetaan ostomahdollisuudesta julkisesti ja käytetään ensisijassa tarjousmenettelyä. Mikäli on ilmeistä, ettei tarjousmenettelyllä saada tyydyttävää tulosta tai useita ko. kiinteistöistä kiinnostuneita ei löydy tai on elinkeinopoliittisesti perusteltua, voidaan käyttää neuvottelumenettelyä. Tarvittaessa käytetään hinnoittelussa hyväksi puolueettoman ulkopuolisen arvioitsijan lausuntoa.



28.6.2011

## Noudatetusta käytännöstä

Helsingin kaupunki on perinteisesti käyttänyt maanvuokrausta tonttien pääluovutusmuotona. Tontteja on luovutettu omistusoikeudella aluevaihdossa taikka kun on haluttu edistää kaupungin muita tavoitteita kuten asuntopolitiikan taikka elinkeinopolitiikan toteuttamista. Ulkokunnissa omistamansa rakennusmaan kaupunki on pyrkinyt luovuttamaan omistusoikeudella.

Nykyisin tonttien myyntiharkinnassa on pyritty noudattamaan seuraavaa ensisijaisuusjärjestystä:

Ensisijaisesti myydään rakentamattomia, pysyvään pitkäaikaiseen käyttöön kaavoitettuja liike- ja toimistotontteja, joiden myyntiharkinta perustuu elinkeinopoliittisiin ja alueen toteutukseen liittyviin seikkoihin. Elinkeinopoliittisin perustein voidaan myydä myös lopullisessa pysyvässä käytössä olevia eli jo rakennettuja ja vuokrattuja tontteja.

Teollisuus- ja varastotontteja, joiden vuokra-aikakin on tavallisesti enintään 30 vuotta, myydään vain painavista elinkeinopoliittisista syistä.

Toissijaisesti voidaan myydä rakentamattomia asuntotontteja kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamiseksi. MA-ohjelman (2008 - 2017) mukaan sääntelemättömiä omistusasuntoja varten tontit luovutetaan tontinluovutuskilpailuun perustuen joko myymällä tai vuokraamalla tontit. Puolet tonteista luovutetaan vuokraamalla ja loput myymällä. Kaupunginhallituksen 1.3.2010 (251 §) tekemän päätöksen mukaan kaupunki vuokraa tontteja vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon siten, että vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, kun tontti on rakennettu.

Kaupungin hallinnollisen alueen ulkopuolelta myydään lähinnä rakennusmaata, jolle ei ole odotettavissa mainittavaa arvonnousua.

Rakentamattomien liike- ja toimistotonttien luovutuksissa noudatetaan käytäntöä, jossa tontit vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella. Tarpeen mukaan sopimukseen voidaan sisällyttää ehto osto-optiosta. Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti omakseen sen jälkeen, kun tontti on rakennettu ja kohteeseen varauspäätöksellä sitoutunut yritys on muuttanut rakennukseen. Osto-oikeus on voimassa määräajan, yleensä kolmesta viiteen vuotta vuokrakauden alkamisesta lukien. Ehdollia kaupunki pystyy paremmin valvomaan elinkeinopoliittisten tavoit-



28.6.2011

teiden täyttymistä ja samalla kiinteistösijoittajat rinnastavat kohteen omistusoikeudella luovuttaviin.

Mahdollisuuksista lisätä maanmyynnistä saatavia tuloja

Edelleen lautakunta toteaa, että kaupunginhallitus päätti 14.2.2011 (180 §) merkitä tiedoksi kiinteistölautakunnan antaman selvityksen kaupungin maanmyyntituloista 2000-luvulla, voimassa olevista kiinteistöjen myyntiperiaatteista, noudatetusta käytännöstä ja myyntikohteiden ensisijaisuusjärjestyksestä sekä mahdollisuuksista lisätä maanmyyntituloja vuosina 2011 - 2013.

Kaupunginhallituksen päätös ja esityslistateksti ovat liitteinä nro 1 - 2.

Rakennetun omaisuuden myynti

Kaupunginhallitus merkitsi päätöksen yhteydessä myös tiedoksi kiinteistöviraston tilakeskuksen antaman selvityksen lisätä myyntituloja kaupungin rakennettua omaisuutta myymällä ja totesi, että rakennettujen kiinteistöjen ja osakeomistusten myyntivalmistelua voidaan jatkaa esittelijän esityslistalla esittämien seuraavien periaatteiden mukaisesti:

Rakennettujenkin kiinteistöjen kehittäminen myyntikuntoon edellyttää useissa tapauksissa asemakaavan tarkistamista. Tarkoituksena on tehtyjen selvitysten perusteella jatkaa myyntien valmistelua kohdekohtaisesti ja kulloinkin markkinatilanne huomioon ottaen. Aikajänne kauppojen toteutumiselle lienee 1 - 5 vuotta. Varsinaiset päätökset myynneistä tehdään kohdekohtaisesti kaupungin normaalin päätöksenteon mukaisesti.

Lautakunta toteaa, että kiinteistövirasto valmistelee tarkennetut kiinteistöomaisuuden luovutusta koskevat periaatteet, jotka tuodaan aikanaan erikseen luottamushenkilökäsittelyyn.

Kiinteistöviraston tilakeskus on laatinut aloitteeseen liittyen liitteenä nro 3 olevan lisäselvityksen rakennetun omaisuuden arvosta ja sen hoidon strategisista tavoitteista.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Merkittiin, että esittelijä muutti lausuntoehdotuksensa 13. ja 18. kappaletta niiden sanamuotojen osalta.



28.6.2011

---

Lisätiedot:

Patrikainen Esko, toimistopäällikkö, puhelin 310 36471

Sirén Martti, kehittämisspäälikkö, puhelin 310 40352

Pöytäkirja pidetään Helsingin kaupungin kirjaamossa nähtävänä  
13.7.2011

Kristina Montell  
lakimies



**Lausunto valtuutettu Arto Bryggaren aloitteesta koskien  
kiinteistöomistuksen pääperiaatteita**

HEL 2011-000079 T 10 01 00

Talous- ja suunnittelukeskus pitää kiinteistölautakunnan lausunnossaan kuvaamia kaupungin nykyisiä kiinteistöomistuksen pääperiaatteita toimivina. Kaupunki on parhaillaan rakentamassa useita uusia asuinalueita. Mittavien investointien rahoittamiseksi on jatkossa tärkeätä lisätä kiinteistöomaisuuden myyntiä.

Kestävän taloudenpidon kannalta kaupungin on järkevää luopua järjestelmällisesti sellaisista rakennuksista ja osakemuotoisista tiloista, joiden omistaminen ei ole tarkoituksenmukaista sen ydintehtävien hoitamisen näkökulmasta.

Kiinteistövirasto tulee valmistelemaan tarkennetut kiinteistöomaisuuden luovutusta koskevat periaatteet.

**Esittelijätiedot**

Kaupunginhallitus

**Lisätiedot**

Turunen Anu, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 25712  
anu.turunen(a)hel.fi