



§ 87

Arrendegrunder för bostadstomter med arrendeavtal som löper ut år 2015

HEL 2014-013770 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga chefen för fastighetskontorets tomtavdelning att från en av denne bestämd tidpunkt till 31.12.2070 utarrendera de tomter i stadsdelarna 12 (Åshöjden), 14 (Bortre Tölö), 16 (Brunakärr), 21 (Hermanstad), 22 (Vallgård), 25 (Kottby), 28 (Åggelby), 29 (Haga), 34 (Baggböle), 39 (Staffansby), 43 (Hertonäs) och 46 (Sockenbacka) som framgår av bilaga 1 på följande villkor:

1

Årsarrendet för den tomt i ett kvartersområde för flervåningshus (AK) i 12 stadsdelen (Åshöjden) som framgår av bilaga 1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för den tomt i ett kvartersområde för flervåningshus (AK) i 14 stadsdelen (Bortre Tölö) som framgår av bilaga 1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 38 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för de tomter i kvartersområden för flervåningshus (AK, AK/s) i 16 stadsdelen (Brunakärr) som framgår av bilaga 1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för de tomter i kvartersområden för flervåningshus (AK), kvartersområden för kopplade affärsbyggnader och flervåningshus (ALK) och kvartersområden för bostadshus (flervåningshus) i 21 stadsdelen (Hermanstad) som framgår av bilaga 1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för de tomter i kvartersområden för flervåningshus (AK) och kvartersområden för bostadshus (flervåningshus) i 22 stadsdelen (Vallgård) som framgår av bilaga 1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter våningsyta.



Årsarrendet för de tomter i kvartersområden för flervåningshus (AK) i 25 stadsdelen (Kottby) som framgår av bilaga 1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för de tomter i kvartersområden för flervåningshus (AK) i 28 stadsdelen (Åggelby) som framgår av bilaga 1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 24 euro per kvadratmeter våningsyta. Årsarrendet för småhustomterna (A, AOR) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 27 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för de tomter i kvartersområden för flervåningshus (AK, AK/s) i delområdet Månsas i 28 stadsdelen (Åggelby) som framgår av bilaga 1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 22 euro per kvadratmeter våningsyta. Årsarrendet för småhustomterna (AR, AR/s) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för de tomter i kvartersområden för flervåningshus (AK, AK/s) i delområdet Södra Haga i 29 stadsdelen (Haga) som framgår av bilaga 1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 24 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för de tomter i kvartersområden för flervåningshus (AK) och kvartersområden för bostadshus och affärsbyggnader i delområdet Norra Haga i 29 stadsdelen (Haga) som framgår av bilaga 1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 22 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för de tomter i kvartersområden för fristående småhus (AO) i 39 stadsdelen (Staffansby) som framgår av bilaga 1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för de tomter i kvartersområden för flervåningshus (AK), kvartersområden för bostadshus och affärsbyggnader (ALK) och kvartersområden för bostadshus (AO, flervåningshus) i 43 stadsdelen (Hertonäs) som framgår av bilaga 1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 23 euro per kvadratmeter våningsyta. Årsarrendena för småhustomterna (kvartersområden för radhus, kvartersområden för bostadshus AO, småhus) bestäms så att poängtalet 100 för det



officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för de tomter i kvartersområden för flervåningshus (AK, AK/s) och kvartersområden för bostadshus och affärsbyggnader i delområdet Kasberget i 43 stadsdelen (Hertonäs) som framgår av bilaga 1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 20 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för den tomt i ett kvartersområde för flervåningshus (AK) i 46 stadsdelen (Sockenbacka) som framgår av bilaga 1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 20 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för den tomt i ett kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS) i 34 stadsdelen (Baggböle) som framgår av bilaga 1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 14 euro per kvadratmeter våningsyta.

Arrende tas ut för den i enlighet med tomtens huvudsakliga disponering bebyggda våningsytan på tomten och i övrigt i enlighet med beslut av fastighetsnämnden eller en tjänsteinnehavare utsedd av nämnden. Fastighetsnämnden eller en tjänsteinnehavare utsedd av nämnden har rätt att av motiverade och vägande skäl avvika från arrendegrunderna ovan.

För affärs-, kontors- och arbetslokaler och övriga motsvarande lokaler tas samma arrende ut som för bostäder.

För tomter för allmänna byggnader (Y) och motsvarande lokaler tas ut ett arrende som motsvarar hälften av arrendet för bostäder.

Av årsarrendena ovan tas arrende ut differentierat enligt 50 % första avtalsåret, 55 % andra året, 60 % tredje året, 65 % fjärde året, 70 % femte året, 75 % sjätte året, 80 % sjunde året, 85 % åttonde året, 90 % nionde året och 95 % tionde året. Från och med det elfte avtalsåret tas arrendet ut till 100 %.

2

I övrigt gäller i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eller chefen för fastighetskontorets tomtavdelning eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Dessutom godkände stadsfullmäktige följande hemställningskläm:



25.03.2015

Kaj/8

Stadsfullmäktige förutsätter att det utreds om det är möjligt att offentliggöra arrendegrunderna för stadens arrendetomter tomtvis i form av öppna data. (Otso Kivekäs)

Behandling

Efter att diskussion hade förts i ärendet, konstaterade ordföranden att det under diskussionen hade framställts ett understött förslag, vars godkännande hade inneburit att behandlingen av ärendet avbryts. Ordföranden uppmanade därför de följande talarna att inskränka sina yttranden till frågan om återremiss av ärendet till stadsstyrelsen.

Efter att ha förklarat diskussionen om återremiss avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Veronika Honkasalo understödd av ledamoten Dan Koivulaakso under diskussionen hade föreslagit att stadsfullmäktige skulle besluta återremittera ärendet till stadsstyrelsen för ny beredning utgående från att 2 % av tomtens kalkylmässiga värde anses som ett rimligt avkastningsmål.

Redogörelsen befanns vara riktig.

1 omröstningen

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som vill fortsätta behandlingen av ärendet röstar ja; vinner nej, har ledamoten Veronika Honkasalos förslag om återremiss godkänts.

JA-förslag: Fortsättning

NEJ-förslag: Ärendet återremitteras för ny beredning utgående från att 2 % av tomtens kalkylmässiga värde anses som ett rimligt avkastningsmål.

Ja-röster: 69

Mukhtar Abib, Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Päivi Lipponen, Jape Lovén, Hannele Luukkainen, Pekka Majuri, Elina Moisio, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Pia



Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Mari Puoskari, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Nasima Razmyar, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Tomi Sevander, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Pertti Villo, Ville Ylikahri

Nej-röster: 16

Zahra Abdulla, Yrjö Hakanen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Sirkku Ingervo, Helena Kantola, Dan Koivulaakso, Vesa Korkkula, Harri Lindell, Petra Malin, Silvia Modig, Sami Muttilainen, Sirpa Puhakka, Pekka Saarnio, Anna Vuorjoki

Stadsfullmäktige hade beslutat fortsätta behandlingen av ärendet.

Efter att ha förklarat diskussionen i själva ärendet avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen hade föreslagit att stadsfullmäktige skulle besluta ändra framställningen så att arrendet kalkyleras utifrån ett avkastningsmål på 2 procent (i stället för 4 procent). Stadsfullmäktige beslutar samtidigt att kalkyleringsgrunderna ändras på motsvarande sätt också i tidigare arrendeavtal som följer de år 2010 godkända principerna.

Ordföranden konstaterade att ledamoten Yrjö Hakanens motförslag inte hade understötts, varvid det förföll.

På förslag av ordföranden godkände stadsfullmäktige först stadsstyrelsens förslag.

Ordföranden anförde såsom redogörelse att ledamoten Otso Kivekäs understödd av ledamoten Hannu Oskala under diskussionen hade föreslagit följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att det utreds om det är möjligt att offentliggöra arrendegrunderna för stadens arrendetomter tomtvis i form av öppna data.

Redogörelsen befanns vara riktig.

2 omröstningen

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Otso Kivekäs förslag till hemställningskläm röstar ja; den som motsätter sig klämman röstar nej.



JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter att det utreds om det är möjligt att offentliggöra arrendegrunderna för stadens arrendetomter tomtvis i form av öppna data.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 77

Zahra Abdulla, Mukhtar Abib, Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Helena Kantola, Otso Kivekäs, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Vesa Korkkula, Kauko Koskinen, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Harri Lindell, Päivi Lipponen, Hannele Luukkainen, Pekka Majuri, Petra Malin, Elina Moisio, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Nasima Razmyar, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Tomi Sevander, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Pertti Villo, Anna Vuorjoki, Ville Ylikahri

Blanka: 7

Yrjö Hakanen, Sirkku Ingervo, Terhi Koulumies, Jape Lovén, Silvia Modig, Pekka Saarnio, Tuomo Valokainen

Frånvarande: 1

Sami Muttilainen

Stadsfullmäktige hade godkänt ledamoten Otso Kivekäs förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Uppllysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Luettelo tonteista
- 2 Perustelumuistio
- 3 Vertailutiedot ja ulkopuolisen asiantuntijan arvio alueiden rakennusoikeuksien markkina-arvoista



25.03.2015

Kaj/8

4 Muistiot asukastilaisuuksista

Sökande av ändring

Kunnallisvalitus, valtuusto

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Bakgrundsinformation om de utlöpande arrendeavtalen

Under stadens kraftiga tillväxt efter kriget och den stora interna massflyttrörelsen i landet började man bebygga stora nya flervåningshusområden på stadens mark. Vid tidpunkten uppläts tomterna nästan utan undantag genom långfristiga arrendeavtal med oftast 50–60 års arrendeperiod.

Arrendeperioden för sammanlagt nästan 700 bostadstomter i stadens ägo löpte ut åren 1999 och 2000. Likaså löpte år 2010 arrendetiden ut för cirka 100 bostadstomter.

Vid utgången av 2015 upphör sammanlagt cirka 170 av stadens arrendeavtal för bostadstomter. Enligt förslaget ska samma principer som i avtalen förnyade år 2010 tillämpas i de nya arrendeavtal som nu ska ingås.

Eftersom förnyandet av arrendeavtalen innebär avsevärda arrendehöjningar för bostads- och fastighetsbolag som är stadens arrendetagare, har man redan under beredningen av ärendet i god tid i förväg kontaktat arrendetagarna. Detta har gjorts genom en skrivelse och flera invånarmöten som ordnats i de olika områdena. Dessutom har responsen från arrendetagarna antecknats, och responsen vid mötena och i skrivelserna kommenterats vid mötena och i detta förslag. Bakgrundspromemorian till förslaget och promemoriorna från invånarmötena finns som bilagorna 2 och 4.

Prissättningen vid förnyandet av arrendeavtalen baserar sig på fastigheternas beräknade allmänna prisnivå vid tidpunkten för avtalsförnyandet. I de arrendeavtal för bostadstomter som ska förnyas beaktas dock det gamla arrendeavtalet i bakgrunden i syfte att uppnå måttfull prissättning. Man har därför strävat att bestämma det nya arrendet för de redan tidigare utarrenderade tomterna utgående från att det nya arrendet blir cirka 20 % lägre än arrendet för en motsvarande tomt för nybyggnad.



25.03.2015

Kaj/8

Arrendet i avtalen som ska förnyas är dock i allmänhet betydligt högre än arrendenivån i de gamla avtalen eftersom det gamla arrendet under årtiondenas lopp har blivit betydligt efter den allmänna prisutvecklingen för bostadstomter och i dagens nivå kan anses nästan som ett nominellt pris.

För att övergången till arrendet i det nya arrendeavtalet inte ska bli oskälig för de nuvarande invånarna har man vid förnyande av arrendeavtal stegvis övergått till arrendet i det nya avtalet utgående från att höja arrendet till det fulla beloppet först under flera års tid. Det nya arrendet tas ut differentierat så att nedsättningen är 50 % första året, 45 % följande året osv. tills man från och med det elfte året tar ut arrendebeloppet till 100 %. Motsvarande förfarande tillämpades för de avtal som förnyades år 2010.

Vid bestämningen av arrendena följs dessutom principen om lokal enhetlighet. Nya arrendeavtal ingås i allmänhet för cirka 50 års tid och arrendet binds vid levnadskostnadsindex.

Föredragandens motiveringar

Allmänt

Vid utgången av 2015 kommer sammanlagt cirka 170 av stadens arrendeavtal för bostadstomter i Helsingfors att upphöra i områden i stadens ägo. Arrendeavtalen som ska förnyas gäller för tomter i stadsdelarna Åshöjden (1 tomt), Bortre Tölö (1 tomt), Brunakärr (2 tomter), Hermanstad (27 tomter), Vallgård (7 tomter), Kottby (2 tomter), Äggelby (23 tomter), Haga (25 tomter), Baggböle (1 tomt), Staffansby (1 tomt), Hertonäs (75 tomter) och Sockenbacka (1 tomt).

Tomterna i de avtal som kommer att löpa ut ligger i huvudsak i kvartersområden för flervåningshus (AK). Vissa tomter ligger i kvartersområden för radhus och andra kopplade bostadshus (AR). Några få tomter ligger i kvartersområden för fristående småhus (AO), kvartersområden för kopplade affärsbyggnader och flervåningshus (ALK) och kvartersområden för bostadshus (A). En förteckning över de tomter vilkas arrendeavtal löper ut år 2015 finns som bilaga 1. Tomternas basuppgifter anges i förteckningen.

Enligt förslaget ska arrendeavtalen för alla dessa tomter förnyas eftersom man inte har kännedom om sådana uppgifter som hindrar detta. Därför föreslås det att arrendegrunder, dvs. à-priset för byggrätten, arrendeperioden och övriga viktiga principer för bestämningen av arrendet, ska fastställas för alla tomter i bilaga 1.

Beredningsprocessen

Postadress
PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



Fastighetskontorets tomtavdelning inledde i slutet av 2012 arrangemangen i syfte att förnya de arrendeavtal för bostadstomter som löper ut år 2015 och skickade då till arrendetagarna för tomterna i fråga en skrivelse om att arrendeavtalen för tomterna kommer att upphöra. I skrivelserna angav man en preliminär bedömning om de nya arrendegrunderna och redogjorde för processen för förnyande av arrendeavtalen.

En ny skrivelse skickades till arrendetagarna för tomterna våren 2014. I skrivelsen angavs en justerad uppskattning om det nya arrendet och redogjordes mer i detalj för tidtabellen för och förfarandena vid förnyandet av arrendeavtalen. Dessutom reserverade man i skrivelsen tillfälle för arrendetagarna för tomterna att skriftligt framföra sina åsikter om förnyandet av arrendeavtalen och frågorna kring detta. Sammanlagt 15 åsikter kom in. I motiveringspromemorian i bilaga 2 redogörs för åsikternas huvudsakliga innehåll. Arrendetagarna har utöver skrivelserna blivit informerade om förnyandet av arrendeavtalen genom bland annat pressmeddelanden och meddelanden till invånarföreningarna och på fastighetskontorets webbsidor.

Hösten 2014 ordnade tomtavdelningen sex stadsdelsspecifika invånarmöten på vilka man berättade om tidtabellen och principerna för förnyandet av arrendeavtalen. Tomtavdelningens sakkunniga svarade på invånarnas frågor vid invånarmötena. Dessutom berättade förvaltningsavdelningen om de juridiska och praktiska förfarandena kring underteckandet av arrendeavtalen. Promemoriorna från invånarmötena finns som bilaga 4. Invånarna blev informerade om invånarmötena genom bland annat en inbjudan som skickades till invånarna och genom flera tidningsannonser, ett pressmeddelande och meddelanden till invånarföreningarna och på fastighetskontorets webbsidor.

Man har i beredningen av ärendet strävat att beakta arrendetagarnas skriftliga åsikter och de muntliga åsikter som framfördes vid invånarmötena. I detta förslag och bilagorna har man tagit ställning till de iakttagelser av allmän karaktär om förnyande av arrendeavtalen som kommit fram i åsikterna. Man kommer att ta ställning till de särskilda tomtspecifika frågorna i åsikterna senare i samband med beslut om förnyande av arrendeavtalen. Beredarna för områdena kontaktar då arrendetagarna.

Stadsfullmäktige beslutar om grunderna (arrendeperiod och principerna för bestämning av arrendet) för förnyande av de arrendeavtal som löper ut år 2015. De egentliga besluten om förnyande av arrendeavtalen fattas av fastighetsnämnden eller en av nämnden utsedd tjänsteinnehavare efter att stadsfullmäktige har fastställt



arrendegrunder för tomterna. Tomtavdelningen syftar till att fatta samtliga beslut om förnyande av arrendeavtalen senast i september 2015. Fastighetskontorets förvaltningsavdelning ansvarar för att arrendebesluten verkställs.

Viktiga allmänna principer för förnyande av arrendeavtal för bostadstomter

Arrendeavtal förnyas i regel vid utgången av arrendeperioden, om markanvändningen inte utgör avsevärda hinder för detta. Vid förnyande av ett arrendeavtal bygger prissättningen på arrendenivån vid tidpunkten för förnyandet, och då tillämpas de allmänna arrendeavtalsvillkor fastställda av fastighetsnämnen som är gällande vid ingången av avtalen. Dessutom inkluderas eventuella tomtspecifika specialvillkor (bl.a. villkor av servitutskaraktär i det gamla avtalet) i avtalen.

Utgångspunkten för utarrendering av bostadstomter är skälighet. Detta betonas särskilt mycket vid förnyande av arrendeavtal i och med att man strävar att bestämma det nya arrendet utgående från att arrendet blir cirka 20 % lägre än arrendet för en motsvarande tomt för nybyggnad. Vid arrendebestämning följer staden principen om enhetliga arrenden i områdena. Nya arrendeavtal ingås i allmänhet för cirka 50 år och arrendet binds vid levnadskostnadsindex.

Vid förnyande av arrendeavtal är arrendenivån i det nya avtalet i allmänhet betydligt högre än i det gamla avtalet, vilket beror på att det gamla arrendet har blivit avsevärt efter den allmänna utvecklingen av värdet på bostadstomter under årtiondenas lopp och är i dagens läge nästan bara nominellt.

För att övergången till arrendet i det nya arrendeavtalet inte ska bli oskälig för invånarna har staden stegvis höjt arrendet vid förnyande av arrendeavtal. Härigenom stiger arrendet till det fulla beloppet först under flera års lopp.

Vid förnyande av arrendeavtalen år 2010 tillämpades ett övergångsförfarande som gick ut på att man beviljade en nedsättning på 50 % på arrendet första året, 45 % andra året, 40 % tredje året, 35 % fjärde året osv. tills det fulla arrendebeloppet trädde i kraft först räknat från det elfte året. Enligt förslaget ska detta förfarande även nu tillämpas.

Kalkylering av arrendebeloppet

Tomtarrendet beräknas enligt följande formel: bygggrätten på tomten (m² vy) × å-priset för bygggrätten (euro/m² vy, motsvarar poängtalet 100 för levnadskostnadsindexet) × levnadskostnadsindex (poängtalet vid



utarrenderingen) $\times 0,04$. Helsingfors stads nuvarande förfarande vid utarrendering tillämpas i huvuddrag mycket allmänt i Finland.

Byggrättens (m² vy) exakta volym (bebyggd våningsyta) som är grunden för de nya arrendena för bostadstomterna med arrendeavtal som löper ut år 2015 och storleken på de slutliga arrendena för tomterna preciseras när de tomtspecifika avtalen förnyas, eftersom den bebyggda våningsytan kontrollräknas separat för varje arrendetagare på basis av bygglovsritningarna innan arrendeavtalet förnyas.

Bedömning om byggrättens värde enligt en utomstående sakkunnig, referensuppgifter

Fastighetskontorets tomtavdelning har låtit en utomstående sakkunnig ge bedömningsutlåtanden om de gängse värdena för byggrätterna på bostadstomterna i respektive område för beredningen av förslaget till arrendegrunder. Catella Property Oy gav bedömningsutlåtandena 28.5.2013 (tomterna för flervåningshus) och 30.4.2013 (småhustomterna). Härigenom har man bland annat strävat att undvika att begära överpris för tomterna.

På basis av bedömningsutlåtandena kan man konstatera att de föreslagna å-priserna för byggrätterna, som anges närmare nedan, är betydligt lägre än det bedömningsbara verkliga värdet i alla områden och att de föreslagna arrendegrunderna är mycket rimliga i förhållande till tomternas verkliga värden. Skillnaderna varierar områdesvis, men å-priserna för byggrätterna är dock minst 40 % lägre än de gängse priserna i genomsnitt.

I samband med beredningen av förslaget till arrendegrunder har man ytterligare utrett värdena på byggrätter i de respektive områdena vid utarrendering av tomter för nybyggnadsobjekt under de senaste åren. Det finns inte tillgängliga referensuppgifter från alla områden och jämförelseuppgifterna för områdena i fråga bygger därför på utarrenderade tomter i motsvarande områden under de senaste åren.

På basis av referensuppgifterna kan man konstatera att de arrendegrunder som nu föreslås klart underskrider prisnivån för motsvarande nybyggnadsobjekt, med cirka 20 % i genomsnitt.

I bilaga 3 anges en bedömning om värdena på byggrätterna i respektive områden enligt en utomstående sakkunnig och referensuppgifterna om den nivå som tillämpas i nybyggnadsobjekt.

Avkastningsmål

Stadsfullmäktige beslutade 1.10.1980 (ärende 18) att årsarrendet för bostadstomter är 4 % av tomtens kalkylmässiga pris, som bestäms



enligt tomtens huvudsakliga disponering. Arrendet som staden tar ut är ränteavkastning på det kapital som är bundet till stadens markegendom.

Det föreslagna avkastningsmålet för utarrendering av markområden överskrider inte den nivå som allmänt tillämpas och godkänns i Finland. Vanligen varierar kommunernas avkastningsmål för utarrenderingsverksamhet mellan 4 % och 6 % och man har inte kännedom om ett lägre avkastningsmål i någon av kommunerna. Ett avkastningsmål på 4–6 % är dessutom allmänt godkänt i rättspraxis. Det är karaktäristiskt för arrendeavtal att avtalsperioden är mycket lång, och då ska man även ställa upp ett avkastningsmål som medför rimlig verklig avkastning kalkylerat på hela den långa tidsperioden.

Det är anmärkningsvärt att den verkliga, dvs. effektiva avkastningen för staden stannar betydligt under det nominella avkastningsmålet på 4 % som tillämpas inom kalkylering av arrenden eftersom arrende enligt förslaget inte ska tas ut på basis av de bedömningsbara verkliga värdena på tomterna, utan för klart lägre värden. De föreslagna arrendegrunderna medför verklig arrendeavkastning på cirka 2,4 % i genomsnitt i början av arrendeperioden och här har man ännu inte beaktat hur övergångsförfarandet, dvs. den stegvisa höjningen av arrendet, påverkar avkastningen. Om fastigheternas värdeutveckling under de kommande åren överskrider utvecklingen hos levnadskostnadsindex som arrendena är bundna vid, sjunker stadens effektiva arrendeavkastning ytterligare från utgångsnivån ovan.

I motiveringspromemorian i bilaga 2 kommenteras avkastningsmålet rimlighet och andra frågor mer i detalj.

Övergångsförfarande

I likhet med de arrendeavtal som förnyades år 2010 föreslås det nu att arrende ska tas ut stegvis, differentierat enligt 50 % första avtalsåret, 55 % andra året, 60 % tredje året, 65 % fjärde året, 70 % femte året, 75 % sjätte året, 80 % sjunde året, 85 % åttonde året, 90 % nionde året och 95 % tionde året. Räknat från det elfte avtalsåret tas arrendet ut till 100 %.

Förslag till arrendegrunder och beräknad effekt på boendekostnaderna

Med beaktande av referensuppgifterna ovan, praxisen vid förnyande av arrendeavtal för bostadstomter och de övriga angivna frågorna föreslås det att arrendet vid förnyandet av de arrendeavtal som löper ut år 2015 ska bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av de à-priser



för byggrätten som anges i tabellen nedan. Å-priserna för byggrätten anges i tabellen enligt indexnivån 1916.

Av tabellen nedan framgår dessutom arrendegrundernas kalkylmässiga inverkan på boendekostnaderna i områdena år 2016 och 2026. Den beräknade inverkan på boendekostnaderna har kalkylerats enligt poängtalet 1916 för levnadskostnadsindexet "oktober 2014".

stadsdel	disponering	e/m ² vy, index 100	e/m ² vy, index 1916	e/m ² vy, index 1916, år 2016	e/m ² vy, index 1916, år 2026
12 Åshöjden	AK (flervåningshus)	26	498	1,00	1,99
14 Bortre Tölö	AK (flervåningshus)	38	728	1,46	2,91
16 Brunakärr	AK, AK/s (flervåningshus)	25	479	0,96	1,92
21 Hermanstad	AK, ALK (flervåningshus)	26	498	1,00	1,99
22 Vallgård	AK (flervåningshus)	26	498	1,00	1,99
25 Kottby	AK (flervåningshus)	25	479	0,96	1,92
28 Äggelby	AK (flervåningshus)	24	460	0,92	1,84
28 Äggelby	AOR, A (småhus)	27	517	1,04	2,07
28 Äggelby, Månsas	AK, AK/s (flervåningshus)	22	422	0,85	1,69
28 Äggelby, Månsas	AR, AR/s (småhus)	26	498	1,00	1,99
29 Haga, södra	AK, AK/s (flervåningshus)	24	460	0,92	1,84
29 Haga, norra	AK, ALK (flervåningshus)	22	422	0,85	1,69
39 Staffansby	AO (småhus)	26	498	1,00	1,99
43 Hertonäs	AK, ALK, AO (flervåningshus)	23	441	0,88	1,76
43 Hertonäs	AO AR (småhus)	26	498	1,00	1,99
43 Hertonäs, Kasberget	AK, AK/s, ALK (flervåningshus)	20	383	0,77	1,53
46 Sockenbacka	AK (flervåningshus)	20	383	0,77	1,53
34 Baggböle	YS	14	268	0,67	1,34

Kvartersområde för flervåningshus (AK), kvartersområde för bostadshus (A), (AO), kvartersområde för radhus och andra kopplade byggnader (AR), kvartersområde för bostadshus och affärsbyggnader (ALK), kvartersområde för egnahemshus, radhus och andra kopplade byggnader (AOR) och kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS).

E/m² i månaden har beräknats enligt följande formel: (e/m² vy (index 100) × 4 % × index 1916 : 100 × 1,2) : 12 med undantag av allmänna byggnader för vilka byggrätten har beräknats enligt följande: (e/m² vy (index 100) × 5 % index 1916 : 100 × 1,2) : 12.

Enligt förslaget motsvarar arrendegrunderna för tomten i kvartersområdet för byggnader för social verksamhet och hälsovård



25.03.2015

Kaj/8

cirka hälften av arrendegrunderna för bostadstomter i motsvarande områden enligt vedertagen praxis.

Arrendetid

Enligt förslaget utarrenderas tomterna för cirka 50 år. Detta motsvarar den praxis som tillämpades vid förnyandet av de arrendeavtal som löpte ut i början av 2000-talet och år 2010.

Åsikter framförda under beredningen och andra viktiga synpunkter

I arrendetagarnas åsikter och vid invånarmötena har det framförts flera allmänna frågor om stadens praxis vid utarrendering av bostadstomter och om förnyandet av avtalen. Frågorna och synpunkterna gällde i synnerhet följande teman:

- skäligheten hos byggrättens värde
- skäligheten hos avkastningsmålet på 4 %
- stadens möjligheter att påverka markens värde
- arrendehöjningarnas inverkan på boendekostnaderna och bostädernas värde
- arrendehöjningarnas samtidighet med ombyggnadskostnader
- arrendehöjningarnas inverkan på invånare med låga inkomster
- skyddsbestämmelsernas inverkan på arrendet.

Frågorna och synpunkterna ovan och andra mer omfattande frågor som hänför sig till ärendet kommenteras i motiveringspromemorian i bilaga 2.

Till slut

Staden strävar efter skälighet inom sin utarrenderingsverksamhet och syftar därför inte till den högsta möjliga avkastningen vid prissättning av arrendetomterna och bestämning av årsarrendet för dessa. Stadens markegendom ska dock samtidigt anses som alla helsingforsares gemensamma egendom som ska förvaltas så att markegendomen är till rimlig nytta för alla helsingforsare, även dem som inte bor på stadens arrendetomter.

Föredraganden konstaterar med hänvisning till grunderna ovan och i motiveringspromemorian att de föreslagna arrendegrunderna kan anses som rimliga för både staden och arrendetagarna och befrämjande för jämlik behandling av arrendetagarna för



25.03.2015

Kaj/8

bostadstomter. Det föreslagna förfarandet vid förnyande av arrendeavtal för tomter motsvarar stadens tidigare praxis i motsvarande situationer.

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Luettelo tonteista
- 2 Perustelumuistio
- 3 Vertailutiedot ja ulkopuolisen asiantuntijan arvio alueiden rakennusoikeuksien markkina-arvoista
- 4 Muistiot asukastilaisuuksista

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 02.03.2015 § 225

HEL 2014-013770 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön vuokraamaan liitteessä 1 mainitut Helsingin kaupungin kaupunginosien 12. (Alppiharju), 14. (Taka-Töölö), 16. (Ruskeasuo), 21. (Hermannin), 22. (Vallila), 25. (Käpylä), 28. (Oulunkylä), 29. (Haaga), 34. (Pakila), 39. (Tapaninkylä), 43. (Herttoniemi) ja 46. (Pitäjänmäki) tontit tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

12. kaupunginosan (Alppiharju) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.



14. kaupunginosan (Taka-Töölö) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 38 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

16. kaupunginosan (Ruskeasuo) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

21. kaupunginosan (Hermannin) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK), yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueiden (ALK) ja asuntorakennusten korttelialueiden (kerrostalo) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

22. kaupunginosan (Vallila) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) ja asuntorakennusten korttelialueiden (kerrostalo) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

25. kaupunginosan (Käpylä) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (A) ja (AOR) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 27 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

28. kaupunginosan (Oulunkylä) Maunulan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (AR, AR/s) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.



29. kaupunginosan (Haaga) Etelä-Haagan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

29. kaupunginosan (Haaga) Pohjois-Haagan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) ja asuin- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

39. kaupunginosan (Tapaninkylä) erillispientalojen korttelialueen (AO) liitteestä 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

43. kaupunginosan (Herttoniemi) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK), asunto- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) sekä asuntotonttien korttelialueiden (AO, kerrostalo) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 23 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (rivitalojen korttelialueiden, asuntotonttien korttelialueiden AO, pientalo) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

43. kaupunginosan (Herttoniemi) Roihuvuoren osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) sekä asunto- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 20 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 20 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (YS) liitteestä 1 ilmenevän 34. kaupunginosassa (Pakila) sijaitsevan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 14 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.



Maanvuokraa peritään tontille rakennetusta pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta ja muutoin kiinteistölautakunnan tai sen määräämän viranhaltijan päättämällä tavalla. Kiinteistölautakunnalla tai sen määräämällä viranhaltijalla on oikeus perustellusta painavasta syystä poiketa edellä esitetystä vuokrausperusteista.

Liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta peritään samaa vuokraa kuin asuintiloista.

Yleisten rakennusten tonteista (Y) sekä vastaavista tiloista peritään maanvuokraa, joka on puolet asuintilojen osalta perittävästä maanvuokrasta.

Näin määräytyvistä maanvuokrista peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 55 %, kolmannelta 60 %, neljänneltä 65 %, viidenneltä 70 %, kuudenneltä 75 %, seitsemänneltä 80 %, kahdeksannelta 85 %, yhdeksänneltä 90 % ja kymmenenneltä 95 %, jonka jälkeen yhdennestätoista vuodesta alkaen peritään täyttä maanvuokraa.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai tonttiosaston osastopäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Käsittely

02.03.2015 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Palautusehdotus:

Silvia Modig: Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että kohtuulliseksi tuottotavoitteeksi katsotaan 2% tontin laskennallisesta arvosta.

Kannattaja: Veronika Honkasalo

Äänestys:

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

EI-ehdotus: Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että kohtuulliseksi tuottotavoitteeksi katsotaan 2% tontin laskennallisesta arvosta.

Jaa-äännet: 12

Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Lasse Männistö, Hannu



25.03.2015

Kaj/8

Oskala, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen, Pilvi Torsti, Mirka Vainikka

Ei-äännet: 3

Veronika Honkasalo, Nina Huru, Silvia Modig

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Äänin 12 - 3 kaupunginhallitus päätti jatkaa asian käsittelyä.

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän esityksen.

23.02.2015 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 11.12.2014 § 608

HEL 2014-013770 T 10 01 01 02

Kaupunginosat: 12. (Alppiharju) 14. (Taka-Töölö), 16. (Ruskeasuo) 21.(Hermannin), 22. (Vallila), 25. (Käpylä), 28. (Oulunkylä), 29. (Haaga), 34. (Pakila), 39. (Tapaninkylä), 43. (Herttoniemi) ja 46. (Pitäjänmäki)

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö oikeutetaan vuokraamaan liitteessä nro 1 mainitut Helsingin kaupungin kaupunginosien 12. (Alppiharju), 14. (Taka-Töölö), 16. (Ruskeasuo), 21. (Hermannin), 22. (Vallila), 25. (Käpylä), 28. (Oulunkylä), 29. (Haaga), 34. (Pakila), 39. (Tapaninkylä), 43. (Herttoniemi) ja 46. (Pitäjänmäki) tontit tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

12. kaupunginosan (Alppiharju) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä nro 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.



14. kaupunginosan (Taka-Töölö) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä nro 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 38 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

16. kaupunginosan (Ruskeasu) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

21. kaupunginosan (Hermannin) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK), yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueiden (ALK) ja asuntorakennusten korttelialueiden (kerrostalo) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

22. kaupunginosan (Vallila) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) ja asuntorakennusten korttelialueiden (kerrostalo) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

25. kaupunginosan (Käpylä) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (A) ja (AOR) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 27 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

28. kaupunginosan (Oulunkylä) Maunulan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (AR, AR/s) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.



29. kaupunginosan (Haaga) Etelä-Haagan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

29. kaupunginosan (Haaga) Pohjois-Haagan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) ja asuin- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

39. kaupunginosan (Tapaninkylä) erillispientalojen korttelialueen (AO) liitteestä nro 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

43. kaupunginosan (Herttoniemi) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK), asunto- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) sekä asuntotonttien korttelialueiden (AO, kerrostalo) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 23 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (rivitalojen korttelialueiden, asuntotonttien korttelialueiden AO, pientalo) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

43. kaupunginosan (Herttoniemi) Roihuvuoren osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) sekä asunto- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 20 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä nro 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 20 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (YS) liitteestä nro 1 ilmenevän 34. kaupunginosassa (Pakila) sijaitsevan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 14 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.



Maanvuokraa peritään tontille rakennetusta pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta ja muutoin kiinteistölautakunnan tai sen määräämän viranhaltijan päättämällä tavalla. Kiinteistölautakunnalla tai sen määräämällä viranhaltijalla on oikeus perustellusta painavasta syyistä poiketa edellä esitetystä vuokrausperusteista.

Liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta peritään samaa vuokraa kuin asuintiloista.

Yleisten rakennusten tonteista (Y) sekä vastaavista tiloista peritään maanvuokraa, joka on puolet asuintilojen osalta perittävästä maanvuokrasta.

Näin määräytyvistä maanvuokrista peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 55 %, kolmannelta 60 %, neljänneltä 65 %, viidenneltä 70 %, kuudennelta 75 %, seitsemänneltä 80 %, kahdeksannelta 85 %, yhdeksänneltä 90 % ja kymmenenneltä 95 %, jonka jälkeen yhdennestätoista vuodesta alkaen peritään täyttä maanvuokraa.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai tonttiosaston osastopäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Käsittely

11.12.2014 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Tuomas Rantanen (hallintolain 28 §:n 1 momentin 3 kohta)

Palautusehdotus:

Kirsi Pihlaja: Kiinteistölautakunta palauttaa esityksen valmisteluun siten, että kohtuulliseksi tuottotavoitteeksi katsotaan 2 % tontin laskennallisesta arvosta.

Palautusehdotus raukesi kannattamattomana.

Kirsi Pihlaja: Ilmoitan päätökseen seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen:

Helsingin kiinteistöjen ja maan arvon ollessa huomattavasti muuta maata korkeampi, kohtuullisempi tuottotavoite tontteihin sidotulle pääomalle olisi 2 % tonttien laskennallisesta arvosta.

27.11.2014 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö



25.03.2015

Kaj/8

Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi