



09.05.2012

Kj/35

§ 137

Kaj / Den av ledamoten Tea Vikstedt väckta motionen om en förteckning över kategorierna och priserna i fråga om utarrenderingen av tomter

HEL 2011-005297 T 10 00 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag anse den av ledamoten Tea Vikstedt väckta motionen vara slutligt behandlad.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningssekreterare, telefon: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

1 Valtuutettu Tea Vikstedtin aloite

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar anse den av ledamoten Tea Vikstedt väckta motionen vara slutligt behandlad.

Föredraganden

Ledamoten Tea Vikstedt föreslår i sin motion att fatighetskontoret utarbetar en tabell eller en förteckning över kategorierna och priserna i fråga om utarrenderingen av tomter.

Stadsstyrelsen hänvisar till det utlåtande som kommit in och konstaterar att det i motionen ingående förslaget att skapa och publicera en förteckning kan anses värt att understöda. Uppgiften är dock mycket utmanande, eftersom staden har över 8 000 gällande markarrendeavtal, vars uppgifter inte är enhetliga och följaktligen inte heller numeriskt jämförbara. Att skapa en förteckning förutsätter att de nödvändiga uppgifterna kan fås, behandlas och förevisas enkelt till exempel i form av statistiska siffror. Det är dock inte fallet här, eftersom det nu använda arrendesystemet i första hand har skapats för att fungera som ett hanteringssystem för avtalsinnehåll, som används för fakturering av arrenden.

Att jämföra arrenden är utmanande eftersom bestämmandet av arrenden påverkas av åtskilliga faktorer, såsom tidpunkten för utarrenderingen, tomtens läge, användningsändamål och övriga



09.05.2012

Kj/35

planbestämmelser samt kvaliteten på marken. En entydig jämförelse försvåras även av bristen på kommensurabilitet, eftersom tomterna huvudsakligen är mycket individuella. Dessutom är utvecklingen av markvärdet i Helsingfors som bekant snabbare än den allmänna prisutvecklingen, vilket har lett till att de kalkylmässiga priserna som utgör grunden för arrendena släpar efter de motsvarande priserna i nya avtal. Särskilt på grund av tidsfaktorn kan lämpligheten av att jämföra tomter som har utarrenderats vid olika tidpunkter ifrågasättas.

Stadsstyrelsen konstaterar slutligen att förutsättningarna för att skapa och publicera den i motionen föreslagna förteckningen kommer att redas ut i samband med det aktuella förnyandet av fastighetskontorets arrendesystem och tomtavdelningens webbsidor. Samtidigt är det meningen att utveckla bland annat rapporteringsegenskaperna i systemet, vilka antagligen gör det lättare att producera och upprätthålla den föreslagna förteckningen. De nya webbsidorna ska enligt planerna tas i bruk under år 2012.

Stadsstyrelsen anser det ovanstående vara en tillräcklig utredning i saken.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningssekreterare, telefon: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

1 Valtuutettu Tea Vikstedtin aloite

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 02.05.2012 § 499

HEL 2011-005297 T 10 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee katsoa valtuutettu Tea Vikstedtin aloitteen loppuun käsitellyksi.

23.04.2012 Pöydälle

Esittelijä

kaupunginjohtaja



09.05.2012

Kj/35

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 vuokrauserusteet. Niistä ilmenee kyseisen tontin rakennusoikeuden määrään ja arvioituun yksikköhintaan perustuva tontin laskennallinen hinta. Normaalin käytännön mukaisesti jokaiseen asuntotontin vuokrauserustetta koskevaan esitykseen sisältyy myös tieto maanvuokran arvioidusta vaikutuksesta asumisen kustannuksiin (e/as-m²/kk) kyseisellä tontilla. Vuokrauserustepäätöksen 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 ongelmatonta, 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 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

Lisätiedot

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