



25.03.2015

Kaj/9

§ 88

Uudelleen vuokrattavien tai vuokrattujen asuntonttien myynti vuokralaisille

HEL 2014-013829 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti

A

oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan myymään liitteessä luetellut, vuonna 2015 päättyvien asuntonttien maanvuokrasopimusten mukaiset tontit vuokralaisten erikseen tekemästä hakemuksesta seuraavin ehdoin:

1

Tontti myydään tontin vuokralaiselle tai tämän määräämälle.

2

Kauppahinta tontteja myytäessä perustuu ensisijaisesti kaupantekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavan tai toissijaisesti luvan mukaiseen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan (k-m²) tai, jos kaavan tai luvan mukainen mainittu kerrosala on ylitetty, ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan sekä seuraaviin yksikköhintoihin (euroa/kerrosneliömetri):

Kaupunginosa:

Kerrostalot

- 12. (Alppiharju) 730 euroa/kerrosneliömetri
- 14. (Taka-Töölö) 1 140 euroa/kerrosneliömetri
- 16. (Ruskeasuo) 670 euroa/kerrosneliömetri
- 21. (Hermannin) 750 euroa/kerrosneliömetri
- 22. (Vallila) 720 euroa/kerrosneliömetri
- 25. (Käpylä) 690 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä) 630 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä, Maunulan osa-alue) 560 euroa/kerrosneliömetri



- 29. (Haaga, Etelä-Haagan osa-alue) 630 euroa/kerrosneliometri
- 29. (Haaga, Pohjois-Haagan osa-alue) 560 euroa/kerrosneliometri
- 43. (Herttoniemi) 600 euroa/kerrosneliometri
- 43. (Herttoniemi, Roihuvuoren osa-alue) 490 euroa/kerrosneliometri
- 46. (Pitäjänmäki) 530 euroa/kerrosneliometri

Pientalot:

- 28. (Oulunkylä) 760 euroa/kerrosneliometri
- 28. (Oulunkylä, Maunulan osa-alue) 750 euroa/kerrosneliometri
- 39. (Tapaninkylä) 750 euroa/kerrosneliometri
- 43. (Herttoniemi) 730 euroa/kerrosneliometri.

Mikäli edellä esitetty hinta johtaisi kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tontikohtaisia perusteita, kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä viranhaltija voi päättää hinnan nostamisesta tai laskemisesta enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä.

Liike-, toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa kauppahintaa.

Asemakaavassa yleisten rakennusten tonteiksi tai vastaavaan tarkoitukseen osoitettuja tontteja ei myydä, ellei kiinteistölautakunta erikseen toisin päättä.

3

Tontin vuokralaisen tulee tehdä kiinteistöviraston tonttiosaston vastaisuudessa antamien ohjeiden mukainen ja muutoin hyväksyttävä ostotarjous viimeistään 31.12.2017 mennessä.

4

Ostotarjous voidaan hyväksyä edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai että tontin omistamisella ei ole kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta sellaista merkitystä, että myynti vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Asiasta pyydetään tarvittaessa kaupunkisuunnitteluviraston lausunto. Omakotitonttien vuokralaisilla ei edellä sanotusta johtuen pääsääntöisesti ole oikeutta tonttinsa ostamiseen.



Ostotarjousta ei voida hyväksyä, jos myytävällä tontilla yksittäisenä maa-alueena on sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaa kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella esimerkiksi siksi, että tontilla sijaitsee kaupungin maanalaisia rakenteita taikka muita kaupungin kannalta tärkeitä rakennelmia tai laitteita.

5

Vuokralaisille ei palauteta vuokrasopimuksen alkamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen välisenä aikana erääntyviä maanvuokria. Vuokralaisille ei myöskään palauteta aikaisempien vuokrasuhteiden aikana maksettuja vuokria.

Ostaja vastaa kaupan tekemisestä johtuvista veroista ja muista maksuista sekä mahdollisesti vaadittavien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta sekä näiden sopimusten mahdollisesta rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista.

6

Muilta osin tonttien myynneissä noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan myymään jo ennen vuotta 2015 päättyneiden ja uudelleen vähintään noin 50 vuodeksi vuokrattujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaiset tontit tai niistä muodostettavat tontit vuokralaisen erikseen tekemän hakemuksen perusteella seuraavien periaatteiden mukaisesti:

1

Tontti myydään tontin vuokralaiselle tai tämän määräämälle.

2

Tonttien kauppahintana sovelletaan kohtuullista käypää hintaa. Kauppahinta tontteja myytäessä perustuu ensisijaisesti kaupantekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavassa tai luvassa määritellyn pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan (k-m²) tai, jos kaavan tai luvan mukainen mainittu kerrosala on ylitetty, ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan.



Kerrosalalle määritellään yksikköhinta kaupungin alueella soveltaman vuokrausperustehinnan sekä tontin käyvästä arvosta saatavan ulkopuolisen asiantuntijan arviohinnan keskiarvona kiinteistölautakunnan erikseen päättämällä tavalla.

Kiinteistölautakunta vahvistaa edellä mainituin periaattein määritettävän rakennusoikeuden yksikköhinnan kullekin alueelle 31.12.2015 mennessä.

Mikäli edellä esitetyt hinnoitteluperiaatteet johtaisivat kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tonttikohdaisia perusteita, kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä viranhaltija voi päättää hinnan nostamisesta tai laskemisesta enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä.

Liike-, toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa kauppahintaa.

Asemakaavassa yleisten rakennusten tonteiksi tai vastaavaan tarkoitukseen osoitettuja tontteja ei myydä, ellei kiinteistölautakunta erikseen toisin päättä.

3

Tontin vuokralaisen tulee tehdä kiinteistöviraston tonttiosaston vastaisuudessa antamien ohjeiden mukainen ja muutoin hyväksyttävä ostotarjous viimeistään 31.12.2019 mennessä.

Tonttien ostamista koskevia hakemuksia aletaan pääsääntöisesti käsitellä 1.1.2016 alkaen.

4

Ostotarjous voidaan hyväksyä edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai että tontin omistamisella ei ole sellaista merkitystä kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta, joka vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Asiasta pyydetään tarvittaessa kaupunkisuunnitteluviraston lausunto. Omakotitonttien vuokralaisilla ei edellä sanotusta johtuen pääsääntöisesti ole oikeutta tonttinsa ostamiseen.

Ostotarjousta ei hyväksytä, jos myytävällä tontilla yksittäisenä maa-alueena on sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaa kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella esimerkiksi siksi, että tontilla sijaitsee kaupungin maanalaisia rakenteita taikka muita kaupungin kannalta tärkeitä rakennelmia tai laitteita.



5

Vuokralaisille ei palauteta vuokrasopimuksen alkamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen välisenä aikana erääntyneitä/erääntyviä maanvuokria. Vuokralaisille ei myöskään palauteta aikaisempien vuokrasuhteiden aikana maksettuja vuokria.

Ostaja vastaa kaupan tekemisestä johtuvista veroista ja muista maksuista sekä mahdollisesti vaadittavien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta sekä näiden sopimusten mahdollisesta rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista.

6

Muilta osin tonttien myynneissä noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään edellä päätöskohdissa A ja B tarkoitettuihin myyntiperiaatteisiin vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, ja oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan tekemään päätöskohdissa A ja B tarkoitettujen tonttien myynteihin liittyvät lopulliset kiinteistökauppojen kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Käsittely

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli tehty vastaehdotus.

Valtuutettu Anna Vuorjoki oli valtuutettu Veronika Honkasalon kannattamana ehdottanut, että esityksestä poistetaan "tai tämän määräämälle" kohdista (4) ja (42).

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

3 äänestys

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken hyväksyy kaupunginhallituksen ehdotuksen, äänestää jaa; jos ei voittaa, on valtuutettu Anna Vuorjoen vastaehdotus hyväksytty.

JAA-ehdotus: Khs

Ei-ehdotus: Vastaehdotus Poistetaan esityksestä "tai tämän määräämälle" kohdista (4) ja (42).



Jaa-äännet: 56

Mukhtar Abib, Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Nuutti Hyttinen, Seppo Kanerva, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Harri Lindell, Hannele Luukkainen, Pekka Majuri, Elina Moisio, Björn Månsson, Sari Mäkimattila, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Tom Packalén, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Mari Puoskari, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Ulla-Marja Urho, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Pertti Villo, Ville Ylikahri

Ei-äännet: 29

Zahra Abdulla, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Yrjö Hakanen, Eero Heinäluoma, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Helena Kantola, Dan Koivulaakso, Vesa Korkkula, Päivi Lipponen, Jape Lovén, Petra Malin, Silvia Modig, Sami Muttilainen, Terhi Mäki, Sara Paavolainen, Sirpa Puhakka, Nasima Razmyar, Pekka Saarnio, Tomi Sevander, Pilvi Torsti, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Anna Vuorjoki

Kaupunginvaltuusto päätti siten hyväksyä kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Luettelo tonteista

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Kaupunginhallitus päätti 16.6.2014 (714 §) maanmyyntitavoitteiden saavuttamisen edistämiseksi sekä tontinvaraus- ja luovutusesitysten valmisteluohjeeksi muun muassa, että vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimista koskevan esityksen valmistelun yhteydessä selvitetään mahdollisuus tarjota vuokralaisille oikeus tontin ostamiseen uudelleen vuokrauksen sijaan.

Suoritetun arvioinnin ja vuokralaisilta saadun palautteen johdosta sekä kaupungin seuraavien vuosien maanmyyntitavoitteiden toteutumisen edistämiseksi esitetään nyt, että kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä viranhaltija oikeutettaisiin myymään vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaiset, tässä esityksessä yksilöidyt tontit. Ostomahdollisuutta esitetään tarjottavaksi myös niille vuokralaisille, joiden pitkäaikainen vähintään noin 50 vuoden pituinen maanvuokrasopimus on jo aiemmin vähintään kertaalleen pitkäaikaisesti uusittu.

Uusittavien maanvuokrasopimusten mukaisten tonttien myyntihinnoittelussa esitetään noudatettavaksi ns. kohtuullista käypää arvoa, jolloin rakennusoikeuden yksikköhinta muodostuisi tontille vahvistetun tai arvioitavan vuokrausperustehinnan sekä tontin käyvästä arvosta saatavan ulkopuolisen asiantuntija-arvion keskiarvona.

Esitettävien tonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti myynnin edellytyksenä on, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu. Tontilla ei myöskään saa olla merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai sellaista merkitystä kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta, joka vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Tontin myynnin maapoliittiset edellytykset selvitetään tapauskohtaisesti yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Myytävällä tontilla ei myöskään yksittäisenä maa-alueena saa olla sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaisi kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella.

Kiinteistötoimen kokemukseen perustuen voidaan arvioida, että vain varsin harva vuokralainen tulisi käyttämään ostomahdollisuutta, koska vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimiselle esitetyt hinnoitteluperusteet ovat hyvin kohtuulliset ja myös aiempina vuosina uusittujen maanvuokrasopimusten maanvuokrien nykytaso on tontin ostohintaan sekä siitä seuraaviin taloudellisiin vaikutuksiin (osakkaan rahoitusvastikkeen nousu tai velkaosuuden maksaminen) nähden useimmilla tonteilla hyvin kohtuullinen.

Kaupungin nykyinen taloudellinen tilanne sekä lähivuosien heikot taloudelliset näkymät, kaupungin investointitarpeet sekä vuonna 2015 päättyville maanvuokrasopimuksille esitetyt vuokraus- ja



myyntiperusteet sekä muut tekijät huomioiden ostomahdollisuuden tarjoamista voidaan kiinteistötoimen tekemän arvion mukaan pitää kaupungin kannalta taloudellisesti perusteltuna. Esitys vastaa kiinteistötoimen asuntotonttien vuokralaisilta saamaan palautteeseen ja lisää vuokralaisten valinnanvapautta. Esityksen maapoliittiset vaikutukset jäänevät vähäisiksi.

Esittelijän perustelut

Asuntotonttien luovuttamisesta yleisesti

Helsingin kaupunki luovuttaa vuosittain asuinrakennusoikeutta noin 120 000 - 280 000 k-m². Vuotuiset luovutusmäärät riippuvat merkittävästi muun muassa kulloisestakin kaavoitustilanteesta ja asuntojen kysynnästä.

Kaupunki luovuttaa asuntotontit pääasiallisesti vuokraamalla. Näin menetellään esimerkiksi kaikkien säänneltyyn tuotantoon luovutettavien tonttien osalta. Sääntelemättömään vuokra-asuntotuotantoon luovutettavat asuntotontit pyritään kaupunginhallituksen kesäkuussa 2014 tekemän päätöksen mukaisesti luovuttamaan ensisijaisesti myymällä. Toissijaisesti tontit vuokrataan osto-optiolla. Kaupungin tonttien luovutuksessa jo pitkään noudattaman käytännön mukaan sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit (pl. omakotitontit) luovutetaan useimmiten myymällä, jolloin tonttien luovutuksesta järjestetään pääsääntöisesti kilpailu.

Asuntotonttien vuokrasopimuskanta

Helsingin kaupunki on Suomen suurin maanvuokranantaja. Kaupungilla oli vuoden 2013 lopussa voimassa yhteensä noin 8 500 maanvuokrasopimusta, joista asuntotonttien maanvuokrasopimuksia on noin 5 150 kappaletta ja toimitilatonttien sopimuksia noin 240 kappaletta. Kaupungin ulkoiset maanvuokratulot olivat vuonna 2013 yhteensä noin 161,5 miljoonaa euroa, josta suurin osuus muodostui asuntotonttien maanvuokrista (noin 95 miljoonaa euroa). Maanvuokratulot asuntotonteilta kasvavat uusien sopimusten sekä sopimusten uusimisten johdosta keskimäärin noin neljällä miljoonalla eurolla vuodessa. Mikäli uusia tai uusittavia sopimuksia on paljon, kasvu voi olla edellä mainittua voimakkaampaa. Vastaavasti, jos uusia sopimuksia tehdään vähemmän eikä myöskään uusittavia sopimuksia merkittävässä määrin ole, kasvu voi olla edellä mainittua hitaampaa.

Kaupungin maanmyyntitavoitteet

Kaupunginvaltuusto asettaa vuosittain kiinteistötoimelle maanmyyntitavoitteen. Maanmyyntitavoitteet ovat olleet nousussa



viime vuosina. Kaupungin maanmyyntitulot ovat viimeisen kymmenen vuoden aikana vaihdelleet 36 ja 98 miljoonan euron välillä keskiarvon ollessa noin 70 miljoonaa euroa/vuosi. Maanmyyntitavoite vuosina 2012 ja 2013 oli 85 miljoonaa euroa. Vuoden 2012 maanmyyntitulojen toteutuma puolestaan oli 78 miljoonaa euroa ja vuoden 2013 toteutuma 79 miljoonaa euroa, joten tavoitteista jäätii jonkin verran.

Vuoden 2014 talousarviossa asetettu maanmyyntitavoite on 100 miljoonaa euroa samoin kuin taloussuunnitelmassa vuosille 2015 ja 2016. Kaupungin vaikea taloudellinen tilanne huomioiden voidaan pitää todennäköisenä, että maanmyyntitavoitteet säilynevät vähintään nykytasolla seuraavien vuosien aikana.

Vuotuisten maanmyyntitulojen muodostuminen riippuu lukuisista eri tekijöistä, kuten yleisestä taloustilanteesta, rahoitusmarkkinoiden toimivuudesta, asemakaavoituksen ja tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edistymisestä sekä kaavoitettavien ja luovutettavien tonttien teknisestä ja taloudellisesta toteutuskelpoisuudesta.

Mikäli maanmyyntitavoitteet säilyvät tulevana vuosina nykytasolla, edellyttää tavoitteiden saavuttaminen käytännössä maanmyyntitulojen keskiarvon nostamista noin 45 %:lla pitkän aikavälin keskiarvoon nähden. Näiden tavoitteiden saavuttaminen edellyttää tarkistuksia tontinluovutuksen nykykäytäntöihin. Maanmyyntitulojen keskiarvon merkittävä nostaminen vaatii useiden eri käytäntöjen muuttamista sekä tehokasta toimeenpanoa.

Kiinteistötoimen arvion mukaan maanmyyntitavoitteen toteutumisesta keskimäärin noin 70 % muodostuu luovutettavien ja vuokrattujen asuntotonttien myynneistä, vaikka yksittäisinä vuosina myös toimitilatonttien osuus maanmyyntituloista voi nousta hyvinkin merkittäväksi.

Asuntotonttien maanmyyntitulosta suurin osa muodostuu kilpailujen perusteella luovutettavien rakentamattomien tonttien myynneistä sekä osto-optiolla vuokrattujen vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettujen tonttien myynneistä. Koska tonttien kiinnostavuuteen sekä kauppojen toteutumisen aikatauluun liittyy aina riskitekijöitä, edellyttää maanmyyntitavoitteiden saavuttaminen todennäköisesti muullakin tavalla tapahtuvaa asuntotonttien myyntiä. Yhtenä keinona on tarjota uusittavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokralaisille mahdollisuus tonttinsa ostamiseen.

Maanmyyntiperiaatteet ja maanmyynnin edistämisen periaatteet vuosille 2014 - 2018

Kaupunginvaltuusto hyväksyi viimeksi 27.8.1997 kiinteistöjen myynnissä noudatettavat periaatteet seuraavasti:

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



- 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 kaavamutoksen kautta tulevaa arvonnousua ei tule olla pitkällä tähtäyksellä nähtävissä.
- Myytäessä kiinteistöjä ostomahdollisuudesta ilmoitetaan julkisesti ja asiassa 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.

Kaupunginhallitus päätti 16.6.2014 (714 §) maanmyyntitavoitteiden saavuttamisen edistämiseksi sekä tontinvaraus- ja luovutusesitysten valmisteluohjeksi muun muassa seuraavaa:

- Vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimista koskevan esityksen valmistelun yhteydessä selvitetään mahdollisuus tarjota vuokralaisille oikeus tontin ostamiseen uudelleen vuokrauksen sijaan.

Ostomahdollisuuden tarjoaminen asuntotonttien vuokralaisille

Yleistä

Edellä mainittuun kaupunginhallituksen päätökseen perustuen kiinteistöviraston tonttiosasto on selvittänyt mahdollisuuksia tarjota uusittavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokralaisille mahdollisuutta tontin ostamiseen uudelleen vuokraamisen sijaan. Suoritetun arvioinnin ja vuokralaisilta saadun palautteen johdosta sekä kaupungin seuraavien vuosien maanmyyntitavoitteiden toteutumisen edistämiseksi esitetään nyt, että uusittavien sopimusten vuokralaisille tarjotaan mainittu ostomahdollisuus.

Kaupungilla on perustuslaissa säädetyn omaisuuden suojan ja kunnallisen itsehallinnon perustella lähtökohtaisesti vapaa oikeus päättää, tarjoaako se tontteja ostettavaksi vai ei ja, jos tarjoaa, niin millä ehdoilla. Kaupunki voi siis lähtökohtaisesti itse määritellä sen, kuinka suurelle joukolle tonttien vuokralaisia nyt käsiteltävä



ostomahdollisuus tarjotaan. Tonttien vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta ostomahdollisuutta lienee kuitenkin syytä tarjota vuonna 2015 päättyvien sopimusten vuokralaisten lisäksi myös niille vuokralaisille, joiden pitkäaikainen (vähintään noin 50 vuoden pituinen) maanvuokrasopimus on jo aiemmin vähintään kertaalleen uusittu.

Ostomahdollisuuden tarjoaminen merkitsee huomattavaa muutosta kaupungin aiemmin noudattamaan käytäntöön, vaikka kaupunki on myös aiemmin 1990-luvun laman aikaan tarjonnut tonttien vuokralaisille laajemminkin mahdollisuutta tontin lunastamiseen. Tällöin ostomahdollisuus suunnattiin kuitenkin vain omakotitonttien vuokralaisille. Vuokrattujen asuntotonttien myymiseen on mainittua poikkeusta lukuun ottamatta suhtauduttu viime vuosina ja vuosikymmeninä hyvin pidättäytyvästi ja ostomahdollisuutta on käytännössä tarjottu vain tilanteissa, jossa tontti on sijoittunut alueelle, jossa kaupungilla ei ole ollut muuta maanomistusta.

Vuonna 2015 päättyvät sekä aikaisempina vuosina uusitut asuntotonttien maanvuokrasopimukset

Vuonna 2015 päättyvät asuntotonttien maanvuokrasopimukset

Helsingin kaupungissa päättyy vuoden 2015 lopussa yhteensä lähes 170 maanvuokrasopimusta. Uusittavia maanvuokrasopimuksia on Alppiharjun, Taka-Töölön, Ruskeasuon, Hermannin, Vallilan, Käpylän, Oulunkylän, Haagan, Tapaninkylän, Herttoniemen ja Pitäjänmäen kaupunginosissa.

Pääosin päättyvien sopimusten tontit kuuluvat asuinkerrostalojen (AK) korttelialueisiin. Muutama tontti kuuluu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen (AR). Pieni osa tonteista kuuluu erillispientalojen (AO) korttelialueeseen, yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeseen (ALK) sekä asuntorakennusten korttelialueeseen (A). Luettelo tonteista, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuonna 2015, on liitteenä 1.

Vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun yhteydessä vuokralaisille on varattu useita mahdollisuuksia esittää sekä kirjallisia että suullisia mielipiteitä maanvuokrasopimusten uusimisesta ja uusimiseen liittyvistä kysymyksistä. Kirjallisia mielipiteitä esitettiin 15 kappaletta ja syksyllä 2014 järjestetyissä asukastilaisuuksissa (yhteensä 6 kappaletta) vastaanotettiin runsaasti suullisia mielipiteitä. Useissa esitetyissä mielipiteissä joko tiedusteltiin mahdollisuutta vuokratun tontin ostamiseen tai vaadittiin vuokratun tontin ostomahdollisuutta. Vuokralaisten kirjallisesti tai



asukastilaisuuksissa esittämät mielipiteet on huomioitu nyt käsiteltävän asian valmistelussa.

Aikaisempina vuosina uusitut asuntotonttien maanvuokrasopimukset

Helsingissä päättyi vuonna 2010 noin 100 asuntotonttien maanvuokrasopimusta. Vuosina 1999 ja 2000 päättyi yhteensä lähes 1 000 asuntotonttien maanvuokrasopimusta. Vuosina 2001 - 2009 päättyi muutamia yksittäisiä asuntotonttien maanvuokrasopimuksia ja 1980-luvun alkupuolelta vuoteen 1998 asti päättyi noin 30 asuntotonttien maanvuokrasopimusta. Näitä aikaisemmin eli 1970-luvulla päättyneitä maanvuokrasopimuksia tulee merkittävässä määrin uusittaviksi vuosina 2020 - 2024. Toinen merkittävä ryhmä, joiden sopimuksia tulee uusittaviksi vuosina 2020 - 2024, ovat tontit, joiden maanvuokrasopimuksia ei ole vielä kertaakaan uusittu.

Vuonna 2010 päättyneitä asuntotonttien maanvuokrasopimuksia oli muun muassa Taka-Töölön, Hermannin, Vallilan, Toukolan, Käpylän, Oulunkylän, Haagan, Malmin, Tapaninkylän, Kulosaaren ja Herttoniemen kaupunginosissa. Vuonna 2010 uusitut asuntotonttien maanvuokrasopimusten tontit kuuluvat pääosin asuinrakennusten (A), asuinkerrostalojen (AK), erillispientalojen (AO) ja asuinrivitalojen (AR) korttelialueisiin. Asuinrakennusten (A) korttelialueisiin kuuluville tonteille on pääsääntöisesti rakennettu kerrostaloja.

Vuosina 1999 ja 2000 päättyneitä asuntotonttien maanvuokrasopimuksia oli muun muassa Vallilan, Toukolan, Käpylän, Vanhankaupungin, Oulunkylän, Pakilan, Herttoniemen ja Pitäjänmäen kaupunginosissa. Pääosin vuosina 1999 ja 2000 uusittujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaiset tontit ovat pientalotontteja ja kuuluvat erillispientalojen ja asuinrakennusten korttelialueisiin. Pieni osa vuosina 1999 ja 2000 uusittujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaisista tonteista kuuluu asuinkerrostalojen, asuinkerrostalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueisiin.

Näitä ennen maanvuokrasopimuksia on uusittu muun muassa Meilahden, Tuomarinkylän, Ruskeasuon ja Haagan kaupunginosissa. Nämä tontit kuuluvat pääosin asuinkerrostalojen, asuinkerrostalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten sekä erillispientalojen korttelialueisiin.

Myyntiperusteet ja -periaatteet

Yleistä

Uusittavien maanvuokrasopimusten tonttien myyntihinnittelussa esitetään noudatettavaksi ns. kohtuullista käypää arvoa, jolloin



rakennusoikeuden yksikköhinta muodostuisi tontille vahvistetun tai arvioitavan vuokrauserustehinnan sekä tontin käyvästä arvosta saatavan ulkopuolisen asiantuntija-arvion keskiarvona. Lisäksi tonttien myynnin tulisi noudattaa kaupungin olemassa olevia maanmyyntiperiaatteita. Näin ollen esimerkiksi sellaisia tontteja, joilla on näköpiirissä merkittävää arvonnousua, tai tontteja, joilla muutoin on merkittävää maapoliittista arvoa, ei myytäisi.

Vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokrauserusteet

Tontinvuokran laskemisen perustana käytetään tontin laskennallista pääoma-arvoa, joka määritetään tontin rakennusoikeuden ja rakennusoikeuden yksikköhinnan perusteella. Pääoma-arvoon vaikuttavat kohteen hallintamuodosta riippuen muun muassa hintatilastoista saatava selvitys rakennusoikeuden arvosta kyseisellä alueella, kaupungin alueella maanvuokrauksissa noudattama yleinen käytäntö sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) valtion tukemaa tuotantoa varten pääkaupunkiseudun kuntiin vahvistamat tonttien rakennusoikeuden enimmäishinnat. Kaupungin vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa käyttämä hintataso alittaa usein vielä valtion tukemalle säännellylle asuntotuotannolle ARA:n toimesta asetetun hintatason, ja vuokrasopimuksia uusittaessa käytetyt rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat siten hyvin kohtuullisia. Lisäksi maanvuokraa määritettäessä pyritään aina arvioimaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin. Uusittavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusi maanvuokra on alueellisesti noin 20 % alhaisempi kuin vastaavan uudisrakennettavan tontin maanvuokra.

Tonttiosaston vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimista koskevan valmistelun yhteydessä teettämän ulkopuolisen asiantuntija-arvion mukaan vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten ehdotettavien vuokrauserusteiden mukaiset tonttien rakennusoikeuksien arvot ovat vähintään noin 40 % kunkin alueen keskimääräisiä rakennusoikeuksien markkina-arvoja alhaisemmat.

Käyvästä arvosta saatu selvitys

Kiinteistöviraston tonttiosasto on vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun yhteydessä tilannut arviolausunnot kerrostalo- ja pientalotonttien rakennusoikeuksien markkina-arvojen suuruusluokista eri kaupunginosissa. Arviolausunnot (28.5.2013 kerrostalot ja 30.4.2013 pientalot) on laatinut Catella Property Oy. Arvioinnissa on käytetty vertailuhintoihin perustuvaa kauppaa-arvomenetelmää.



Arviolausunnon mukaan kerrostalotonttien markkina-arvon suuruusluokka kaupunginosittain on seuraava:

Kaupunginosa, keskihinta (euroa/kerrosneliömetri)

- 12. (Alppiharju) 975 euroa/kerrosneliömetri
- 14. (Taka-Töölö) 1 550 euroa/kerrosneliömetri
- 16. (Ruskeasu) 875 euroa/kerrosneliömetri
- 21. (Hermannin) 1 000 euroa/kerrosneliömetri
- 22. (Vallila) 950 euroa/kerrosneliömetri
- 25. (Käpylä) 900 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä) 800 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä, Maunula) 700 euroa/kerrosneliömetri
- 29. (Haaga, etelä) 800 euroa/kerrosneliömetri
- 29. (Haaga, pohjoinen) 700 euroa/kerrosneliömetri
- 43. (Herttoniemi) 775 euroa/kerrosneliömetri (ranta-alueilla 1 000 - 1 100)
- 43. (Herttoniemi, Roihuvuori) 600 euroa/kerrosneliömetri
- 46. (Pitäjänmäki) 675 euroa/kerrosneliömetri.

Arviolausunnon mukaan pientalotonttien markkina-arvon suuruusluokka kaupunginosittain on seuraava:

Kaupunginosa, keskihinta, euroa/kerrosneliömetri

- 28. (Oulunkylä) 1 000 euroa/kerrosneliömetri (länsiosa ja itäosa)
- 39. (Tapaninkylä) 1 000 euroa/kerrosneliömetri
- 43. (Herttoniemi) 975 euroa/kerrosneliömetri (Herttoniemi ja Roihuvuori, ranta-alueilla 1 100 - 1 400).

Vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten tonttien myyntihinnoittelu

Vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten tonttien myyntihinnoittelussa esitetään noudatettavaksi ns. kohtuullista käypää arvoa, jolloin rakennusoikeuden yksikköhinta muodostuisi tontille vahvistettavan vuokrausperustehinnan sekä tontin käyvästä arvosta saatavan ulkopuolisen asiantuntija-arvion keskiarvona. Myyntihintojen



suuruuden harkinnan perusteena on käytetty käypien arvojen keskihintoja ja myyntihinta on määritetty vuokrausperustehintojen ja käypien arvojen keskihintojen keskiarvona.

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten mukaisten tonttien myyntihinnat voitaisiin määrätä siten, että kauppahinta tontteja myytäessä perustuu seuraaviin yksikköhintoihin:

Kerrostalot

kaupunginosa, euroa/kerrosneliömetri

12. (Alppiharju) 730 euroa/kerrosneliömetri

14. (Taka-Töölö) 1 140 euroa/kerrosneliömetri

16. (Ruskeasuo) 670 euroa/kerrosneliömetri

21. (Hermannin) 750 euroa/kerrosneliömetri

22. (Vallila) 720 euroa/kerrosneliömetri

25. (Käpylä) 690 euroa/kerrosneliömetri

28. (Oulunkylä) 630 euroa/kerrosneliömetri

28. (Oulunkylä, Maunula) 560 euroa/kerrosneliömetri

29. (Haaga, etelä) 630 euroa/kerrosneliömetri

29. (Haaga, pohjoinen) 560 euroa/kerrosneliömetri

43. (Herttoniemi) 600 euroa/kerrosneliömetri

43. (Herttoniemi, Roihuvuori) 490 euroa/kerrosneliömetri

46. (Pitäjänmäki) 530 euroa/kerrosneliömetri

Pientalot:

kaupunginosa, euroa/kerrosneliömetri

28. (Oulunkylä) 760 euroa/kerrosneliömetri

28. (Oulunkylä, Maunula) 750 euroa/kerrosneliömetri

39. (Tapaninkylä) 750 euroa/kerrosneliömetri

43. (Herttoniemi) 730 euroa/kerrosneliömetri.



Tonttikohtaisten olosuhteiden huomioimiseksi asiassa on perusteltua, että mikäli esitetty hinta johtaisi kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tonttikohtaisia perusteita, kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä viranhaltija voisi päättää hinnan nostamisesta tai laskemisesta enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä.

Kauppahinnan määrittelyn perusteena käytettävä rakennusoikeus

Kauppahinta tontteja myytäessä perustuu kaupantekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavan tai luvan mukaiseen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan (k-m²) tai, jos kaavan tai luvan mukainen mainittu kerrosala on ylitetty, ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan. Muilta osin noudatettaisiin kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä tarkentavia määrittelyperiaatteita.

Aikaisemmin uusittujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten tonttien hinnoitteluperiaatteet

Myös ennen vuotta 2015 uusittujen pitkäaikaisten asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaisten tonttien kauppahinnaksi esitetään kohtuullista käypää hintaa.

Kauppahinta tontteja myytäessä perustuisi esityksen mukaan vastaavalla tavalla kuin vuonna 2015 päättyvien sopimusten osalta, kaupantekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavan tai luvan mukaiseen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan (k-m²) tai, jos kaavan tai luvan mukainen mainittu kerrosala on ylitetty, ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan sekä erikseen määritettävään yksikköhintaan (euroa/k-m²).

Yksikköhinta määräytyisi alueelle vahvistetun tai arvioitavan vuokrausperustehinnan sekä tontin käyvästä arvosta saatavan ulkopuolisen asiantuntijan arviohinnan keskiarvona. Mikäli esitys hyväksytään, kiinteistölautakunta vahvistaa em. perusteiden määräämät hinnat alueittain vuoden 2015 lopulla.

Jos edellä esitetyt hinnoitteluperiaatteet johtaisivat kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tonttikohtaisia perusteita, kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä viranhaltija voisi päättää hinnan nostamisesta tai laskemisesta enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä.

Muut ehdot ja keskeiset periaatteet, joilla tontteja tarjotaan vuokralaisten ostettaviksi

Lähtökohtana esityksessä on, että vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokralaisilla on oikeus



tonttinsa ostamiseen. Tontti myydään tontin vuokralaiselle tai tämän määräämälle.

Tonttien myynnin tapahtuessa ilman kilpailua myyntihinnan käyvän tason määrittely perustuu aina tarvittaessa ulkopuolisen asiantuntijan antamaan arvioon sekä käytössä oleviin vertailuhintatietoihin. Liike-, toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa kauppahintaa.

Asemakaavassa yleisten rakennusten tonteiksi tai vastaavaan tarkoitukseen osoitettuja tontteja ei myydä, ellei kiinteistölautakunta toisin erikseen päätä.

Ostotarjous voidaan hyväksyä edellyttäen, että tontilla ei ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai että tontin omistamisella ei ole sellaista merkitystä kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta, joka vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Lisäksi tontin tulee olla kaavallisesti loppuun jalostettu. Asemakaavoituksen kautta ei tule olla näköpiirissä merkittävää tontin arvonnousua eikä tontilla tule olla merkittäviä lisärakentamismahdollisuuksia.

Arvion kaavallisesta jalostuspotentiaalista sekä tontin merkityksestä maankäytön pitkän aikavälin kehittämiseksi sekä kaupungin maapoliittisille tavoitteille tekee tarvittaessa erikseen pyydettyään lausunnon nojalla Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto.

Kaavallisesta loppuun jalostamisen vaatimuksesta seuraa, ettei omakotitonttien vuokralaisilla olisi lähtökohtaisesti mahdollisuutta tonttinsa ostamiseen, koska tontille voidaan tällaisissa tapauksissa kaavoittaa lisärakentamista tai tontti voidaan kaavoittaa rivi- tai kerrostalotontiksi. Asiassa ei ole perusteltua, että vuokralainen ostaisi tontin edullisella hinnalla kaupungilta, hakisi siihen kaavamuutoksen ja sen jälkeen myisi tontin eteenpäin huomattavasti suuremmalla hinnalla. Poikkeuksena edellä sanotusta voitaisiin pitää tilannetta, jossa omakotitontti sijoittuu alueelle, jossa kaupungilla ei ole muuta maanomistusta. Tällöin myös omakotitontin myyminen voisi olla mahdollista. Myös suojeltujen kohteiden osalta harkinta tehtäisiin tapauskohtaisesti erikseen, koska näissä tapauksissa lisärakentaminen ei käytännössä usein ole mahdollista.

Ostotarjouksen hyväksyminen ei kuitenkaan olisi mahdollista, jos myytävällä tontilla yksittäisenä maa-alueena on sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaa kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella esimerkiksi siksi, että tontilla sijaitsee kaupungin maanalaisia rakenteita taikka muita kaupungin kannalta



tärkeitä rakennelmia tai laitteita. Kaupungin toiminnan vaikeutumista ei voida yllä kuvatun kaltaisissa tilanteissa pitää perusteltuna.

Ostaja vastaa kaupan tekemisestä johtuvista veroista ja muista maksuista, mahdollisesti vaadittavien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta sekä näiden sopimusten mahdollisesta rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista.

Muilta osin tonttien myynneissä noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Aikaisemmin uusittujen pitkäaikaisten asuntotonttien maanvuokrasopimusten tonttien ostoperiaatteet vastaavat pääpiirteissään vuonna 2015 päättyvien sopimusten tonttien ostoperiaatteita.

Ostomahdollisuuden voimassaolo ja hakemusten käsittely

Vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten vuokralaisten tulisi tehdä hyväksyttävä ja kiinteistöviraston tonttiosaston vastaisuudessa laatimien ohjeiden mukainen ostotarjous viimeistään kahden vuoden kuluessa uuden vuokra-ajan alkamisesta eli viimeistään 31.12.2017 mennessä. Tämän jälkeen toimitettuja hakemuksia ei enää hyväksyttäisi, ellei kaupunki vastaisuudessa päättä pidentää määräaika. Määräaika on perusteltu, koska kaupunki ei voi sitoutua noin kahta vuotta pidemmäksi ajaksi tässä päätösehdotuksessa ilmoitettuihin kiinteisiin hintoihin. Määräaika voidaan pitää vuokralaisen kannalta kohtuullisena ottaen huomioon asian valmisteluun ja päätöksentekoon kaupungilta sekä vuokralaiselta kuluva aika.

Aikaisemmin uusittujen pitkäaikaisten maavuokrasopimusten osalta tontin ostoa koskevat hakemukset otettaisiin käsittelyyn pääsääntöisesti vasta vuoden 2016 alussa ja ostoa tulisi hakea viimeistään 31.12.2019 mennessä. Porrastaminen on tarpeen, koska näille tonteille voidaan vahvistaa hinnat vasta vuoden 2015 aikana. Kiinteistöviraston tonttiosastolla ei myöskään ole tällä hetkellä resursseja hakemusten laajamittaiseen käsittelyyn, joten hakemusten käsittelyn porrastaminen on tästäkin syystä tarpeen.

Vuokralaisille ei esitetä palautettaviksi vuokrasopimuksen alkamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen välisenä aikana erääntyneitä maanvuokria. Vuokralaisille ei esitetä palautettaviksi myöskään aikaisempien vuokrasuhteiden aikana maksettuja vuokria. Tämän osalta viitataan edellä perustuslaissa säädetyn omaisuuden suojan ja



kunnallisen itsehallinnon osalta todettuun. Yleisesti ottaen erilaiset viranomaispäätökset ja -määräykset eivät myöskään tule voimaan takautuvasti, vaan vasta päätöksentekohetkestä lukien tai päätöksessä mainitun siirtymäajan jälkeen.

Esityksen taloudellisten ja muiden vaikutusten arviointia

Tonttien myynnin edullisuus kaupungin kannalta

Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan maanvuokraus on kaupungin kannalta ainakin lähtökohtaisesti taloudellisesti ja maapoliittisesti edullinen vaihtoehto. Tonttien omistusoikeuden säilyminen kaupungilla turvaa kaupungin mahdollisuudet kehittää alueita pitkällä aikavälillä, ja myös maan arvonnousu säilyy kaupungilla. Maanvuokraus takaa kaupungille pitkäaikaisen tasaisen tulovirran. Vuokraukseen verrattuna tonttien myynti puolestaan nopeuttaa kaupungin kassavirtaa merkittävästi, jolloin tonttiin sitoutunut pääoma vapautuu myyntihetkellä käytettäväksi eri käyttötarkoituksiin.

Maanmyynnin ja –vuokrauksen taloudellinen vertailu on varsin haastavaa, koska vertailuun vaikuttavat lukuisat eri tekijät ja vertailu tulee suorittaa nykyarvon laskennan menetelmin. Vaikuttavia tekijöitä ovat mm. tontin myyntihinnan ja maanvuokran pohjana käytettävän laskennallisen hinnan suhde, maanvuokrauksessa käytettävä tuotto prosentti, maanvuokratulojen nykyarvonlaskennassa käytettävä diskonttauskorko, kiinteistöveron pitkän aikavälin kehitys, arvioitu maanarvon nousu pitkällä tähtäimellä sekä kaupungin kulloinkin taloudellinen tilanne. Lisäksi arviointiin vaikuttavat merkittävästi myös kaupungin asunto- ja elinkeinopoliittiset tavoitteet ja niiden edistäminen. Esimerkiksi toimitilahankkeissa suurelle osalle institutionaalisista sijoittajista mahdollisuus tontin ostamiseen on jopa kynnyskysymys. Tämä on tilanne usein myös vapaarahoitteisten vuokra-asuntosijoittajien osalta.

Edellä mainittuun viitaten kiinteistötoimen näkemyksen mukaan kaupungin maaomaisuus tulisikin nähdä dynaamisena resurssina, jolloin tontteja voidaan myydä kaupungin taloudellisen tilanteen tai asunto- ja elinkeinopoliittisten tavoitteiden toteuttamisen niin edellyttäessä maanvuokrauksen säilyessä kuitenkin pääasiallisena luovutusmuotona pitkällä tähtäimellä.

Kaupungin nykyinen taloudellinen tilanne sekä lähivuosien heikot taloudelliset näkymät, kaupungin investointitarpeet sekä vuonna 2015 päättyville maanvuokrasopimuksille esitetyt vuokraus- ja myyntiperusteet sekä muut tekijät huomioiden ostomahdollisuuden tarjoamista voidaan kiinteistötoimen tekemän arvion mukaan pitää kaupungin kannalta taloudellisesti perusteltuna.



Esityksen vaikutukset maanmyynti- ja vuokratuloihin

Vuokrattujen tonttien myynti alentaa vastaavasti kaupungin näistä tonteista saamia maanvuokratuloja. Mikäli kaikki vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten tontit vuokrattaisiin esitetyillä vuokrausperustehinnoilla, niistä saatava vuokratulo olisi vuonna 2016 noin 4 miljoonaa euroa vuodessa. Esitetyn kymmenen vuoden siirtymäaikavaiheen jälkeen (vuonna 2026) tonteista saatava vuokratulo olisi noin 8 miljoonaa euroa vuodessa. Laskennallisesti tarkasteltuna, mikäli kaikki nämä tontit myytäisiin, menettäisi kaupunki siis mainitun verran vuotuisia maanvuokratuloja. Myynnillä ei kuitenkaan olisi käytännössä juurikaan vaikutusta kaupungin nykyisiin maanvuokratuloihin ja niiden tasoon, koska vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaisista tonteista saatava maanvuokratulo on tällä hetkellä hyvin marginaalinen, yhteensä vain noin 500 000 euroa vuodessa. Vaikutus näkyisi siten vain maanvuokratulojen kehityksen hidastumisena.

Mikäli kaikki tontit puolestaan myytäisiin nyt ehdotettujen myyntihintojen mukaisesti, niistä saatava myyntitulo olisi laskennallisesti noin 258 miljoonaa euroa. Lisäksi ostajat maksaisivat ostetuista tonteista kiinteistöveroä myyntivuotta seuraavan vuoden alusta alkaen. Maapohjasta perittävä yleinen kiinteistövero on kuluvana vuonna 0,8 prosenttia, jolloin tonteista saatavat kiinteistöverotulot olisivat karkeasti arvioiden noin 0,8 miljoonan euron tasolla vuodessa.

Vuonna 2010 päättyneistä uusituista maanvuokrasopimuksista saatiin vuonna 2013 vuokratuloja noin 2,6 miljoonaa euroa vuodessa. Kaupunginvaltuuston 29.4.2009 (95 §) tekemän päätöksen mukaisesti näitä tontteja koskee 10 vuoden siirtymäaikamenettely, jonka mukaisesti maanvuokraa aletaan perimään täysimääräisesti vasta vuodesta 2020 alkaen. Tästä johtuen vuonna 2010 uusituista maanvuokrasopimuksista saadaan vuonna 2020 karkeasti arvioiden 25 % enemmän maanvuokratuloja kuin nyt, mikä tarkoittaa sitä, että vuonna 2020 näistä tonteista saadaan vuokratuloa noin 3,2 miljoonaa euroa vuodessa (laskettuna vuoden 2014 lopun tasossa).

Vuosina 1999, 2000 ja tätä aikaisemmin 1980-luvun alkupuolelta lähtien uusituista asuntotonttien maanvuokrasopimuksista saatiin vuonna 2013 vuokratuloja yhteensä noin 2,5 miljoonaa euroa vuodessa. Näiden sopimusten osalta kaupunginvaltuuston 12.2.1997 tekemän päätöksen mukainen maanvuokrien maksuun liittyvä siirtymäaika on jo kulunut loppuun, joten tonteista saatavat vuokrat ovat täysimääräisiä. Perittävien maanvuokrien pienuus verrattuna suureen sopimuskantaan (noin 1 000 sopimusta) selittyy osaltaan tällöin uusittujen sopimusten tonttien pientalovaltaisuudella.



Näitä aikaisemmin eli 1980-luvun alussa ja 1970-luvulla tehtyjä ja sitä vanhempia sopimuksia tulee merkittävässä määrin uusittaviksi vuosina 2020 - 2024. 2020-luvun alussa päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelu käynnistyy tonttiosastolla vuonna 2016. Näistä sopimuksista suuri osa on omakotitonttien sopimuksia ja sopimuksista tällä hetkellä saatavat maanvuokratuotot verrattuna uusiin ja jo uusittuihin sopimuksiin ovat marginaalisia. Toinen suuri ryhmä, joiden maanvuokrasopimuksia tulee uusittaviksi vuosina 2020 - 2024, ovat sellaiset asuinkerrostalotonttien sopimukset, joita ei ole vielä uusittu. Pääpiirteittäinen karkea myyntivaikutusten tarkastelu jo uusittujen sopimusten osalta voidaan rajoittaa siten sopimuksiin, jotka on uusittu 1980-luvun alun jälkeen, koska omakotitontteja ei lähtökohtaisesti tämän esityksen mukaan myydä ja koska sellaisten tonttien vuokralaisilla, joiden sopimusta ei ole vielä uusittu, ei ole tämän esityksen nojalla lähtökohtaista oikeutta tonttinsa ostamiseen.

Siten mikäli tontit, joiden maanvuokrasopimukset ovat tulleet uusituiksi 1980-luvun alun jälkeen, myytäisiin tällä hetkellä arvioitavissa olevien myyntihintojen mukaisesti, niistä saatava arvioitu myyntitulo olisi karkeasti arvioituna laskennallisesti noin 350 miljoonaa euroa. Lisäksi ostajat maksaisivat ostetuista tonteista kiinteistöveroä myyntivuotta seuraavan vuoden alusta alkaen. Mikäli kiinteistövero olisi myös tulevina vuosina 0,8 prosentin tasolla, tonteista saatavat kiinteistöverotuotot olisivat karkeasti arvioiden noin 1,1 miljoonaa euroa vuodessa. Monet em. tonteista ovat omakotitontteja, joita ei siis esitetä myytäväksi ja joita ei siten ole sisällytetty myyntituloarvioon.

Edellä mainitun osalta on syytä korostaa, että esitetyt laskelmat ovat teoreettisia. Kiinteistötoimen kokemukseen perustuen voidaan arvioida, että vain varsin harva vuokralainen tulisi käyttämään ostomahdollisuutta, koska vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimiselle esitetyt hinnoitteluperusteet ovat hyvin kohtuulliset ja myös aiempina vuosina uusittujen maanvuokrasopimusten maanvuokrien nykytaso on tontin ostohintaan sekä siitä seuraaviin taloudellisiin vaikutuksiin (osakkaan rahoitusvastikkeen nousu tai velkaosuuden maksaminen) nähden useimmilla tonteilla hyvin kohtuullinen. Vuokralaisten ostohalukkuuteen (ja -mahdollisuuksiin) vaikuttavat useat tapauskohtaiset tekijät, ja jokaisen vuokralaisen tuleekin harkita oston taloudelliset vaikutukset omakohtaisesti erikseen. Tässä harkinnassa esille nousevia tekijöitä ovat ainakin tehtyjen ja lähivuosina tehtäväksi tulevien peruskorjausten kustannukset, tontista maksettavaksi tuleva kiinteistövero sekä tontin ostamiseen tarvittavan yhtiölainan tai muun järjestelyn korkotaso sekä muut ehdot. Lisäksi ainakin suuremmissa asunto-osakeyhtiöissä päätöksentekoon saattaa liittyä suuriakin haasteita.



Edellä mainittuun viitaten ja kaupungin erittäin suuri asuntotonttien maanvuokrasopimuskanta huomioiden voitaneenkin todeta, että esityksen vaikutukset kaupungin maanvuokra- ja maanmyyntituloihin jäänevät todennäköisesti varsin pieniksi, vaikka yksittäisenä vuonna toteutuvat tonttikaupat voivat tuki olla merkittäviäkin kyseiselle vuodelle asetettujen maanmyyntitavoitteiden saavuttamisessa.

Esityksen maapoliittiset vaikutukset

Kaupungin maapoliittisiin tavoitteisiin on vuosikymmeniä kuulunut pyrkimys kaupungin yhtenäisessä omistuksessa olevien alueiden maanomistuksen säilyttämiseen kaupungilla kaupungin pitkän tähtäimen kehittämismahdollisuuksien turvaamiseksi. Nyt kyseessä oleva esitys poikkeaisi tästä periaatteesta.

Vaikka esitetty muutos tontinluovutusikäntöihin on periaatteellisella tasolla merkittävä, jäänevät sen maapoliittiset vaikutukset vähäisiksi, koska käytännössä varsin harvalla vuokralaisella tulee todennäköisesti olemaan halua ja/tai kykyä tontin ostamiseen. Lisäksi esitettävien luovutusperiaatteiden mukaisesti myynnin edellytyksenä on, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu. Tontilla ei myöskään saa olla merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai sellaista merkitystä kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta, joka vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Tontin myynnin maapoliittiset edellytykset selvitetään tapauskohtaisesti yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa, mikäli neuvotteluissa on päästy vuokralaisen kanssa muutoin yhteisymmärrykseen.

Mikäli myynnin jälkeen tontille laaditaan merkittävää täydennysrakentamista mahdollistava kaavamuutos, kaupunki käy omistajan kanssa kaupunginhallituksen vahvistamien maapoliittisten periaatteiden mukaiset maankäytösopimusneuvottelut ja tekee tontin omistajan kanssa maankäytösopimuksen. Sopimukseen voidaan tällöin sisällyttää kaupungin maapolitiikan kannalta keskeiset ehdot. Edelleen kaupungilla olisi tontin myynnistä huolimatta käytössään myös muut lainsäädäntöön perustuvat maapoliittiset ohjauskeinot.

Lopuksi

Kaupungin maanmyyntituloilla on taloudellisesti vaikeina aikoina huomattava merkitys kaupungin investointien rahoittamisessa. Tälläkin hetkellä maanmyyntituloilla tulisi kattaa yli 20 prosenttia vuotuisista investoinneista. Kaupunki käyttää maanmyynnistä saatavia varoja myös maaomaisuuden kasvattamiseen. Kaupungin mahdollisuudet jatkaa aktiivista maanhankintaa tulevina vuosina lienevät osin riippuvaisia kaupungin maanmyyntituloista ja niiden kehityksestä.



Tonttien myynnin lisääminen hidastaa kaupungin maanvuokratulojen kehitystä lyhyellä aikavälillä. Riittäväillä maanmyyntituloilla voidaan kuitenkin tukea aktiivista maanhankintaa tonttivarannon lisäämiseksi sekä osaltaan varmistaa uusien kaavoitettavien alueiden vaatimien infra-, joukkoliikenne- ja muiden investointien oikea-aikainen toteutuminen. Pääosa näille uusille alueille (esim. Östersundom) muodostettavista tonteista tullaan aikanaan luovuttamaan nykykäytännön mukaisesti vuokraamalla, joka puolestaan vaikuttaa positiivisesti kaupungin maanvuokratulojen kehitykseen pidemmällä tähtäimellä. Kaupungin kokonaistaloudellisen edun mukaista onkin, että kiinteistötoimi pystyy saavuttamaan sille asetetut maanmyynti- ja tontinluovutustavoitteet niin lyhyellä kuin pitkälläkin aikavälillä. Ostomahdollisuuden tarjoaminen päättyvien/pääntyneiden maanvuokrasopimusten vuokralaisille on yksi keino lisätä kaupungin maanmyyntituloja seuraavina vuosina, vaikka ostomahdollisuuden tarjoamisen vaikutukset jäänevät varsin vähäisiksi.

Esitys vastaa kiinteistötoimen asuntotonttien vuokralaisilta saamaan palautteeseen ja lisää vuokralaisten valinnanvapautta. Esitys on kaupungin kannalta taloudellisesti perusteltu ja sen maapoliittiset vaikutukset jäänevät vähäisiksi. Esitystä voidaankin pitää tarkoituksenmukaisena ja kannatettavana.

Mikäli kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä nyt käsiteltävänä olevan esityksen uusittavien/uusittujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaisten tonttien myynneistä, tästä tiedotetaan vuokralaisille erikseen kirjeitse ja kiinteistöviraston internet-sivuilla.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Luettelo tonteista

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Talous- ja suunnitteluosasto



25.03.2015

Kaj/9

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 02.03.2015 § 226

HEL 2014-013829 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan myymään liitteessä luetellut, vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaiset tontit vuokralaisten erikseen tekemästä hakemuksesta seuraavin ehdoin:

1

Tontti myydään tontin vuokralaiselle tai tämän määräämälle.

2

Kauppahinta tontteja myytäessä perustuu ensisijaisesti kaupantekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavan tai toissijaisesti luvan mukaiseen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan (k-m²) tai, jos kaavan tai luvan mukainen mainittu kerrosala on ylitetty, ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan sekä seuraaviin yksikköhintoihin (euroa/kerrosneliömetri):

Kaupunginosa:

Kerrostalot

- 12. (Alppiharju) 730 euroa/kerrosneliömetri
- 14. (Taka-Töölö) 1 140 euroa/kerrosneliömetri
- 16. (Ruskeasuo) 670 euroa/kerrosneliömetri
- 21. (Hermannin) 750 euroa/kerrosneliömetri
- 22. (Vallila) 720 euroa/kerrosneliömetri
- 25. (Käpylä) 690 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä) 630 euroa/kerrosneliömetri



25.03.2015

Kaj/9

- 28. (Oulunkylä, Maunulan osa-alue) 560 euroa/kerrosneliometri
- 29. (Haaga, Etelä-Haagan osa-alue) 630 euroa/kerrosneliometri
- 29. (Haaga, Pohjois-Haagan osa-alue) 560 euroa/kerrosneliometri
- 43. (Herttoniemi) 600 euroa/kerrosneliometri
- 43. (Herttoniemi, Roihuvuoren osa-alue) 490 euroa/kerrosneliometri
- 46. (Pitäjänmäki) 530 euroa/kerrosneliometri

Pientalot:

- 28. (Oulunkylä) 760 euroa/kerrosneliometri
- 28. (Oulunkylä, Maunulan osa-alue) 750 euroa/kerrosneliometri
- 39. (Tapaninkylä) 750 euroa/kerrosneliometri
- 43. (Herttoniemi) 730 euroa/kerrosneliometri.

Mikäli edellä esitetty hinta johtaisi kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tontikohtaisia perusteita, kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä viranhaltija voi päättää hinnan nostamisesta tai laskemisesta enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä.

Liike-, toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa kauppahintaa.

Asemakaavassa yleisten rakennusten tonteiksi tai vastaavaan tarkoitukseen osoitettuja tontteja ei myydä, ellei kiinteistölautakunta erikseen toisin päättä.

3

Tontin vuokralaisen tulee tehdä kiinteistöviraston tonttiosaston vastaisuudessa antamien ohjeiden mukainen ja muutoin hyväksyttävä ostotarjous viimeistään 31.12.2017 mennessä.

4

Ostotarjous voidaan hyväksyä edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai että tontin omistamisella ei ole kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta sellaista merkitystä, että myynti vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Asiasta pyydetään tarvittaessa kaupunkisuunnitteluviraston



lausunto. Omakotitonttien vuokralaisilla ei edellä sanotusta johtuen pääsääntöisesti ole oikeutta tonttinsa ostamiseen.

Ostotarjousta ei voida hyväksyä, jos myytävällä tontilla yksittäisenä maa-alueena on sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaa kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella esimerkiksi siksi, että tontilla sijaitsee kaupungin maanalaisia rakenteita taikka muita kaupungin kannalta tärkeitä rakennelmia tai laitteita.

5

Vuokralaisille ei palauteta vuokrasopimuksen alkamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen välisenä aikana erääntyviä maanvuokria. Vuokralaisille ei myöskään palauteta aikaisempien vuokrasuhteiden aikana maksettuja vuokria.

Ostaja vastaa kaupan tekemisestä johtuvista veroista ja muista maksuista sekä mahdollisesti vaadittavien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta sekä näiden sopimusten mahdollisesta rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista.

6

Muilta osin tonttien myynneissä noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan myymään jo ennen vuotta 2015 päättyneiden ja uudelleen vähintään noin 50 vuodeksi vuokrattujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaiset tontit tai niistä muodostettavat tontit vuokralaisen erikseen tekemän hakemuksen perusteella seuraavien periaatteiden mukaisesti:

1

Tontti myydään tontin vuokralaiselle tai tämän määräämälle.

2

Tonttien kauppahintana sovelletaan kohtuullista käypää hintaa. Kauppahinta tontteja myytäessä perustuu ensisijaisesti kaupantekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavassa tai luvassa määritellyn pääkäyttötarkoituksen mukaiseen



kerrosalaan (k-m²) tai, jos kaavan tai luvan mukainen mainittu kerrosala on ylitetty, ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan.

Kerrosalalle määritellään kaupungin alueella soveltaman vuokrauserustehinnan sekä tontin käyvästä arvosta saatavan ulkopuolisen asiantuntijan arviohinnan keskiarvona kiinteistölautakunnan erikseen päättämällä tavalla.

Kiinteistölautakunta vahvistaa edellä mainituin periaattein määritettävän rakennusoikeuden yksikköhinnan kullekin alueelle 31.12.2015 mennessä.

Mikäli edellä esitetyt hinnoitteluperiaatteet johtaisivat kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tonttikohtaisia perusteita, kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä viranhaltija voi päättää hinnan nostamisesta tai laskemisesta enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä.

Liike-, toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa kauppahintaa.

Asemakaavassa yleisten rakennusten tonteiksi tai vastaavaan tarkoitukseen osoitettuja tontteja ei myydä, ellei kiinteistölautakunta erikseen toisin pääte.

3

Tontin vuokralaisen tulee tehdä kiinteistöviraston tonttiosaston vastaisuudessa antamien ohjeiden mukainen ja muutoin hyväksyttävä ostotarjous viimeistään 31.12.2019 mennessä.

Tonttien ostamista koskevia hakemuksia aletaan pääsääntöisesti käsitellä 1.1.2016 alkaen.

4

Ostotarjous voidaan hyväksyä edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai että tontin omistamisella ei ole sellaista merkitystä kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta, joka vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Asiasta pyydetään tarvittaessa kaupunkisuunnitteluviraston lausunto. Omakotitonttien vuokralaisilla ei edellä sanotusta johtuen pääsääntöisesti ole oikeutta tonttinsa ostamiseen.

Ostotarjousta ei hyväksytä, jos myytävällä tontilla yksittäisenä maa-alueena on sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaa kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella esimerkiksi



siksi, että tontilla sijaitsee kaupungin maanalaisia rakenteita taikka muita kaupungin kannalta tärkeitä rakennelmia tai laitteita.

5

Vuokralaisille ei palauteta vuokrasopimuksen alkamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen välisenä aikana erääntyneitä/erääntyviä maanvuokria. Vuokralaisille ei myöskään palauteta aikaisempien vuokrasuhteiden aikana maksettuja vuokria.

Ostaja vastaa kaupan tekemisestä johtuvista veroista ja muista maksuista sekä mahdollisesti vaadittavien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta sekä näiden sopimusten mahdollisesta rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista.

6

Muilta osin tonttien myynneissä noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään edellä päätöskohdissa A ja B tarkoitettuihin myyntiperiaatteisiin vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, ja oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan tekemään päätöskohdissa A ja B tarkoitettujen tonttien myynteihin liittyvät lopulliset kiinteistökauppojen kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Käsittely

02.03.2015 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Vastaehdotus:

Veronika Honkasalo: Poistetaan esityksestä ”tai tämän määräämälle”.

Kannattaja: Pilvi Torsti

Äänestys:

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Poistetaan esityksestä ”tai tämän määräämälle”.



Jaa-äännet: 9

Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Lasse Männistö, Hannu Oskala, Terhi Peltokorpi, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen

Ei-äännet: 6

Veronika Honkasalo, Nina Huru, Silvia Modig, Osku Pajamäki, Pilvi Torsti, Mirka Vainikka

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Äänin 9 - 6 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 § 609

HEL 2014-013829 T 10 01 01 01

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan myymään liitteessä nro 1 luetellut, vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaiset tontit vuokralaisten erikseen tekemästä hakemuksesta seuraavin ehdoin:

1

Tontti myydään tontin vuokralaiselle tai tämän määräämälle.

2

Kauppahinta tontteja myytäessä perustuu ensisijaisesti kaupantekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavan tai toissijaisesti luvan mukaiseen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan (k-m²) tai, jos kaavan tai luvan mukainen



mainittu kerrosala on ylitetty, ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan sekä seuraaviin yksikköhintoihin (euroa/kerrosneliömetri):

Kaupunginosa:

Kerrostalot

- 12. (Alppiharju) 730 euroa/kerrosneliömetri
- 14. (Taka-Töölö) 1 140 euroa/kerrosneliömetri
- 16. (Ruskeasuo) 670 euroa/kerrosneliömetri
- 21. (Hermannin) 750 euroa/kerrosneliömetri
- 22. (Vallila) 720 euroa/kerrosneliömetri
- 25. (Käpylä) 690 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä) 630 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä, Maunulan osa-alue) 560 euroa/kerrosneliömetri
- 29. (Haaga, Etelä-Haagan osa-alue) 630 euroa/kerrosneliömetri
- 29. (Haaga, Pohjois-Haagan osa-alue) 560 euroa/kerrosneliömetri
- 43. (Herttoniemi) 600 euroa/kerrosneliömetri
- 43. (Herttoniemi, Roihuvuoren osa-alue) 490 euroa/kerrosneliömetri
- 46. (Pitäjänmäki) 530 euroa/kerrosneliömetri

Pientalot:

- 28. (Oulunkylä) 760 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä, Maunulan osa-alue) 750 euroa/kerrosneliömetri
- 39. (Tapaninkylä) 750 euroa/kerrosneliömetri
- 43. (Herttoniemi) 730 euroa/kerrosneliömetri.

Mikäli edellä esitetty hinta johtaisi kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tonttikohtaisia perusteita, kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä viranhaltija voi päättää hinnan nostamisesta tai laskemisesta enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä.

Liike-, toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa kauppahintaa.



Asemakaavassa yleisten rakennusten tonteiksi tai vastaavaan tarkoitukseen osoitettuja tontteja ei myydä, ellei kiinteistölautakunta erikseen toisin päätä.

3

Tontin vuokralaisen tulee tehdä kiinteistöviraston tonttiosaston vastaisuudessa antamien ohjeiden mukainen ja muutoin hyväksyttävä ostotarjous viimeistään 31.12.2017 mennessä.

4

Ostotarjous voidaan hyväksyä edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai että tontin omistamisella ei ole sellaista merkitystä kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta, joka vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Asiasta pyydetään tarvittaessa kaupunkisuunnitteluviraston lausunto. Omakotitonttien vuokralaisilla ei edellä sanotusta johtuen pääsääntöisesti ole oikeutta tonttinsa ostamiseen.

Ostotarjousta ei voida hyväksyä, jos myytävällä tontilla yksittäisenä maa-alueena on sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaa kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella esimerkiksi siksi, että tontilla sijaitsee kaupungin maanalaisia rakenteita taikka muita kaupungin kannalta tärkeitä rakennelmia tai laitteita.

5

Vuokralaisille ei palauteta vuokrasopimuksen alkamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen välisenä aikana erääntyviä maanvuokria. Vuokralaisille ei myöskään palauteta aikaisempien vuokrasuhteiden aikana maksettuja vuokria.

Ostaja vastaa kaupan tekemisestä johtuvista veroista ja muista maksuista sekä mahdollisesti vaadittavien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta sekä näiden sopimusten mahdollisesta rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista.

6

Muilta osin tonttien myynneissä noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B



Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää todeta, että myös niillä asuntotonttien vuokralaisilla, joiden pitkäaikainen (vähintään noin 50 vuoden pituinen) maanvuokrasopimus on päättynyt aikaisemmin kuin vuonna 2015 ja joille on tehty uusi maanvuokrasopimus, on mahdollisuus tehdä ostotarjous tontistaan.

Samalla kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan myymään jo aikaisemmin kuin vuonna 2015 päättyneiden asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaiset tontit tai niistä muodostettavat tontit vuokralaisen erikseen tekemän hakemuksen perusteella seuraavien periaatteiden mukaisesti:

1

Tontti myydään tontin vuokralaiselle tai tämän määräämälle.

2

Tonttien kauppahinta on kohtuullinen käypä hinta. Kauppahinta tontteja myytäessä perustuu ensisijaisesti kaupantekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavan tai toissijaisesti luvan mukaiseen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan (k-m²) tai, jos kaavan tai luvan mukainen mainittu kerrosala on ylitetty, ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan sekä erikseen määritettävään yksikköhintaan (euroa/k-m²). Yksikköhinta määräytyy alueen vuokrauserustehinnan sekä tontin käyvästä arvosta saatavan ulkopuolisen asiantuntijan arviohinnan keskiarvona kiinteistölautakunnan erikseen päättämällä tavalla.

Mikäli edellä esitetyt hinnoitteluperiaatteet johtaisivat kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tonttikohtaisia perusteita, kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä viranhaltija voi päättää hinnan nostamisesta tai laskemisesta enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä.

Liike-, toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa kauppahintaa.

Asemakaavassa yleisten rakennusten tonteiksi tai vastaavaan tarkoitukseen osoitettuja tontteja ei myydä, ellei kiinteistölautakunta erikseen toisin päättä.

Kiinteistölautakunta vahvistaa edellä mainituin periaattein määritettävän rakennusoikeuden yksikköhinnan kullekin alueelle 31.12.2015 mennessä.



3

Tontin vuokralaisen tulee tehdä kiinteistöviraston tonttiosaston vastaisuudessa antamien ohjeiden mukainen ja muutoin hyväksyttävä ostotarjous viimeistään 31.12.2019 mennessä.

Tonttien ostamista koskevia hakemuksia aletaan pääsääntöisesti käsitellä 1.1.2016 alkaen.

4

Ostotarjous voidaan hyväksyä edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai että tontin omistamisella ei ole sellaista merkitystä kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta, joka vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Asiasta pyydetään tarvittaessa kaupunkisuunnitteluviraston lausunto. Omakotitonttien vuokralaisilla ei edellä sanotusta johtuen pääsääntöisesti ole oikeutta tonttinsa ostamiseen.

Ostotarjousta ei hyväksytä, jos myytävällä tontilla yksittäisenä maa-alueena on sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaa kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella esimerkiksi siksi, että tontilla sijaitsee kaupungin maanalaisia rakenteita taikka muita kaupungin kannalta tärkeitä rakennelmia tai laitteita.

5

Vuokralaisille ei palauteta vuokrasopimuksen alkamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen välisenä aikana erääntyneitä/erääntyviä maanvuokria. Vuokralaisille ei myöskään palauteta aikaisempien vuokrasuhteiden aikana maksettuja vuokria.

Ostaja vastaa kaupan tekemisestä johtuvista veroista ja muista maksuista sekä mahdollisesti vaadittavien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta sekä näiden sopimusten mahdollisesta rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista.

6

Muilta osin tonttien myynneissä noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C



Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään edellä päätöskohdissa A ja B tarkoitettuihin myyntiperiaatteisiin vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia.

Lopuksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan tekemään päätöskohdissa A ja B tarkoitettujen tonttien myynteihin liittyvät lopulliset kiinteistökauppojen kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Käsittely

11.12.2014 Ehdotuksen mukaan

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

Vastaehdotus:

Kirsi Pihlaja: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Esitysehdotusta muutetaan siten, että ehdosta 1 jätetään "tai tämän määräämälle" pois.

Kannattajat: Jaana Aaltonen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Esitysehdotusta muutetaan siten, että ehdosta 1 jätetään "tai tämän määräämälle" pois.

Jaa-äännet: 5

Jasmin Hamid, Sole Molander, Pia Pakarinen, Olli Sademies, Timo Tossavainen

Ei-äännet: 2

Jaana Aaltonen, Kirsi Pihlaja

Tyhjä: 0

Poissa: 2

Antti Hytti, Tuomas Rantanen

27.11.2014 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



25.03.2015

Kaj/9

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

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

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566