

14.2.2018

Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Tontit-yksikkö / Asuntotontit

Tontinvuokralaisten asukastilaisuus / maanvuokrasopimusten uusiminen / Munkkiniemi, Kamppi, Etu-Töölö, Taka-Töölö, Ruskeasuo

Paikka: Allergiatalo, auditorio Sinikka, Paciuksenkatu 19

Aika: 14.2.2018 klo 17–19

Läsnä toimialalta:

Miia Pasuri, asuntotonttitiimin tiimipäällikkö
Sami Haapanen, tonttipäällikkö
Kristian Berlin, kiinteistölakimies, tilaisuuden sihteeri
Tarja Lahin, vuorovaikutussuunnittelija
Maija Mattila, vuorovaikutussuunnittelija

Lisäksi paikalla: -

Osallistujia: noin 35

Tilaisuuden kulku:

Maija Mattila toivotti läsnäolijat tervetulleiksi kaupunkiympäristön toimialan puolesta. Tilaisuuden tavoitteena oli antaa mahdollisimman selkeä kuva siitä, mistä sopimusten uusimisessa on kyse.

Miia Pasuri piti esityksen: ”Vuosina 2020-2021 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusiminen”. Esityksessä käsiteltiin mm. seuraavia asioita: kaupunki maanvuokraajana, maanvuokrauksen periaatteet, tontin vuokrahintaan vaikuttavat asiat, arvio tulevista maanvuokrista ja sopimusten uudistamisen aikataulu. Lisäksi tietoa annettiin kerrosalan käsitteestä, käytiin läpi esimerkkitapauksin läpi miten maanvuokraa peritään sekä annettiin tietoa mahdollisesta tontin ostomahdollisuudesta.

Lopuksi Pasuri piti lyhyen esityksen maanvuokrasopimusten allekirjoittamisesta ja sopimusten uudistamisprosessista ja seikoista, joita vuokralaisten tulee siinä ottaa huomioon. Osallistujat esittivät kysymyksiä sekä esitysten välissä että sen päätteeksi.

Tonttipäällikkö piti tilaisuuden lopuksi kokoavan puheenvuoron, jossa hän korosti sitä, että kaupungin tulee kohdella vuokralaisia yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti. Lisäksi hän toi esille, millä tavoin kaupunki pyrkii varmistamaan, että uusi vuokrataso on vuokralaisille kohtuullinen. Näitä tapoja ovat mm. kohtuullinen tuotto prosentti (4 %), vuokrauserusteen määrittäminen

14.2.2018

Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Tontit-yksikkö / Asuntotontit

noin 60 %:sta käyvästä arvosta ja 10-vuoden siirtymäaika. Lisäksi ulkopuolinen asiantuntija (arkkitehti) on tarkistanut kunkin tontin toteutuneen rakennusoikeuden ja vuokralaisilla on mahdollisuus kommentoida laskennan tulosta ja sitä kautta vaikuttaa oman maanvuokran suuruuteen, jos havaitsee laskennassa virheitä. Lisäksi tonttipäällikkö toi esille, että kyse on poliittisesta päätöksenteosta, johon on myös mahdollista pyrkiä vaikuttamaan. Myös valitusmahdollisuus tuotiin esille.

Maija Mattila kiitti osallistujia ja päätti tilaisuuden noin kello 18.50.

TILAISUUDESSA ESITETYT KYSYMYKSET, MIELIPITEET SEKÄ VASTAUKSET:

1. Miten täydennysrakentamismahdollisuudet selvitetään sopimusten uusimisprosessin yhteydessä?

-Mahdolliset täydennysrakentamiskohteet tutkitaan ja selvitetään sopimusten uusimisprosessin yhteydessä osana normaalia valmisteluprosessia. Tavoitteena on, että ajoissa löydetään selkeät potentiaaliset kohteet, joissa täydennysrakentaminen voisi tulla kysymykseen. Samoin osana valmisteluprosessia tutkitaan käynnissä olevat / käynnistyvät asemakaavahankkeet. Alustavien tarkastelujen perusteella voidaan todeta, että ko. kaupunginosissa ei ole selkeitä potentiaalisia täydennysrakentamiskohteita, mutta mikäli tällaisia ilmenee, vuokralaiseen ollaan asian osalta yhteydessä.
 2. Miten yhdenvertaisuusperiaate toteutuu, kun vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten yhteydessä tarjottiin ostomahdollisuutta, mutta vuonna 2020 päättyvien osalta vasta selvitetään tontin ostomahdollisuuden tarjoamista?

-Kaupunki voi perustellusta syystä muuttaa linjaansa. Kaupunginvaltuusto tulee lähitulevaisuudessa hyväksymään maapoliittiset periaatteet, joissa otettaneen kantaa myös siihen, tullaanko vuosina 2020-2021 päättyvien maanvuokrasopimusten osalta tarjoamaan tontin ostomahdollisuutta. Yhdenvertaisuusperiaate otetaan tässä harkinnassa eräänä argumenttina huomioon.
 3. Mikäli ostomahdollisuutta tarjotaan, niin myydäänkö tontti käypään markkinahintaan? Vuonna 2015 päättyvien sopimusten osalta tarjottu myyntihinta oli verrattain huokea vuokrahintaan verrattuna.

-Maapoliittisissa periaatelinjauksissa tultaneen ottamaan kantaa myös hinnoittelukysymykseen. Periaatteessa vuoden 2015 alusta voimaan tullut kuntalaki edellyttää, että tontit luovutetaan käypään markkinahintaan.
 4. Vaikuttaako tonttihintaan kaupunkibulevardien suunnittelu ja niiden mahdollinen viivästyminen?

-Kysymys on eri aihekokonaisuuksista. Kaupunkibulevardeilla ja niiden toteutumisella tai toteutumisen viivästyemisellä ei ole suoraa vaikutusta tontin hinnoitteluun.
-

14.2.2018

Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Tontit-yksikkö / Asuntotontit

5. Onko kaupunki tehnyt laskelmia kiinteistöveron vaikutuksista ostajan kannalta?
 - Karkeasti arvioiden ja sitoumuksetta voidaan todeta, että kiinteistövero on noin 10 % tontin vuotuisesta maanvuokrasta. Kiinteistöveroa ja sen laskentaperusteita ollaan kuitenkin uudistamassa. Kaiken kaikkiaan ko. asia on tärkeää ottaa huomioon, kun yhtiö harkitsee tontin ostamista.
 6. Miten toimitaan, jos kerrosalalaskelmissa on epäselvyyttä?
 - Tarvittaessa otetaan yhteys alueen vastuvalmistelijaan ja selvitetään asia.
 7. Mitä eroa on kerrosneliömetrillä ja huoneistoneliömetrillä?
 - Kysymys on eri asioista. Kerrosneliömetri käsittää mm. porrashuoneet ja tapausittain muita eri tiloja kun taas huoneistoneliömetri käsittää vain huoneistotilan. Kerrosneliömetrin saa huoneistoneliömetriksi kertomalla 0,8:lla.
 8. Kuinka pitkä vuokra-aika tulee olemaan uusittavien sopimusten osalta?
 - Vuokra-aika tulee olemaan noin 50 – 60 vuotta.
 9. Tuleeko kaupunki poikkeamaan maanvuokrien elinkustannusindeksiin sidonnaisuudesta?
 - Ei, vaan maanvuokra tullaan sitomaan elinkustannusindeksiin.
 10. Sidotaanko uusi maanvuokra elinkustannusindeksiin heti?
 - Kyllä.
 11. Miten kaupunki menettelee, jos huomataan täydennysrakentamisen tarve ja vaikuttaako täydennysrakentaminen tontin vuokraan?
 - Täydennysrakentamistapauksissa maanvuokraa tarkistetaan/uusi maanvuokra määritetään, kun haetaan rakennuslupaa ja lähdetään rakentamaan. Kaupungilla on käytössä täydennysrakentamiskorvausmenettely, jossa vuokralaiselle maksetaan tiettyjen periaatteiden mukaan täydennysrakentamiskorvausta, mikäli menettelyn yhteydessä muodostettava uusi tontti luovutetaan kaupungin hallintaan.
 12. Minkälainen on käyvän arvon määrittämisen prosessi?
 - Käyvän arvon käsite on määritelty alan standardeissa. Käypä arvo määritetään käyttämällä kauppaa-arvomenetelmää hyödyntäen relevantteja vertailutietoja ja apuna myös asuntojen relevantteja hintatietoja.
 13. Kuka on ulkopuolinen arvioitsija?
-

14.2.2018

Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Tontit-yksikkö / Asuntotontit

- Hyvämainen tunnettu suomalainen AKA-arvioitsija eli tässä tapauksessa Catella Property Oy. Toinen käyttämämme arvioitsija on niin ikään tunnettu hyvämainen AKA-arvioitsija eli Realia Management Oy.

14. Ovatko ulkopuolisen arvioitsijan lausunnot saatavilla?

- Kyllä, niihin on mahdollista tulla tutustumaan toimipisteeseemme Sörnäistenkatu 1. Ottamalla yhteyttä alueen vastuuvastuuvälittäjään on mahdollista sopia aika lausuntoihin tutustumiselle. Myös kopiota on saatavilla. Todettakoon, että lausunnot on tehty aluetasoisesti, ei tonttikohtaisesti.

15. Onko mahdollista, että maanvuokran laskenta suoritetaan huoneistoneliömetrien perusteella kerrosneliömetrien sijaan?

-Tämä ei ole mahdollista, sillä maanvuokrat määritetään vakiintuneesti kerrosneliömetrien ja uudiskohteissa rakennusoikeuden mukaan.

16. Minkälainen valitusmenettely kaupungissa on käytössä, kun tehdään päätös uusittavasta maanvuokrasopimuksesta?

- Päätöksestä on mahdollista tehdä oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle ja kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä on mahdollista tehdä kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle.