

7.2.2018

Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Tontit-yksikkö / Asuntotontit

Tontinvuokralaisten asukastilaisuus / maanvuokrasopimusten uusiminen / Oulunkylä, Haaga, Tapaninkylä ja Suurmetsä

Paikka: Valkeatalo, auditorio, Ilkantie 4

Aika: 7.2.2018 klo 17–19

Läsnä toimialalta:

Maija Mattila, puheenjohtaja
Sami Haapanen, tonttipäällikkö
Miia Pasuri, asuntotonttitiimin tiimipäällikkö
Anne Nahi, valvontalakimies
Tuukka Toropainen, tilaisuuden sihteeri, kiinteistölakimies

Lisäksi paikalla: -

Osallistujia: n. 20

Tilaisuuden kulku:

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

Valvontalakimies piti esityksen: ”Vuosina 2020-2021 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusiminen”. Esityksessä käsiteltiin mm. seuraavia asioita: kaupunki maanvuokraajana, maanvuokrauksen periaatteet, tontin vuokrahintaan vaikuttavat asiat, arvio tulevasta maanvuokrista ja sopimusten uudistamisen aikataulu. Lisäksi tietoa annettiin kerrosalan käsitteestä sekä mahdollisesta tontin ostomahdollisuudesta.

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

Maija Mattila kiitti osallistujia ja päätti tilaisuuden noin kello 18.15.

TILAISUUDESSA ESITETYT KYSYMYKSET, MIELIPITEET SEKÄ VASTAUKSET:

1. Mikä ulkopuolinen taho on toiminut asiantuntijana arviolausuntojen osalta?
 - Ulkopuolisina asiantuntijoina ovat toimineet Catella Property Oy ja Realia Management Oy.
-

7.2.2018

Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Tontit-yksikkö / Asuntotontit

2. Vaikuttaako tontin koko (pinta-ala) vuokran suuruuteen?
 - Tontin vuokra asuntotonttien sopimuksia uusittaessa perustuu toteutettuun kerrosalaan. Mikäli on tilanne, jossa kahdella tontilla on sama rakennusoikeus, mutta toisella on huomattavasti suurempi tontti, saattaa asia vaikuttaa tontin vuokran suuruuteen.
 3. Kun kaupunki omistaa suurimman osan alueen tonteista, niin käytännössä kaupungilla on vahva asema hinnan määrittelyyn, millä tavalla käypä hinta on määritetty?
 - Määrittely tapahtuu aluekohtaisten vertailutietojen avulla. Maanvuokraa määritettäessä otetaan huomioon myös alueille aikaisemmin uusittaville sopimuksille ja uudiskohteille vahvistetut vuokrausperusteet. Lisäksi määrittelyssä otetaan huomioon asumiskustannusvaikutukset ja yksityisten väliset kaupat alueella. Vertailutietoina käytetään mahdollisuuksien mukaan myös muissa kunnissa tapahtuvia vertailukelpoisia tonttikauppoja.
 4. Milloin vuokrausperusteiden määrittämistä koskeva asia etenee kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltäväksi?
 - Tavoitteena on, että vuokrausperusteiden vahvistamista koskeva asia etenee kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltäväksi huhti-toukokuun aikana. Tämän jälkeen asia etenee kaupunginhallitukseen ja kaupunginvaltuustoon. Päätöksen vuokrausperusteiden määrittämisestä tekee kaupunginvaltuusto aikaisintaan alkusyksystä .
 5. Ehdotatte kymmenen vuoden siirtymäaikaa vuokran korotukselle. Siirtymäaikaa ei kuitenkaan vielä ole päätetty?
 - Vuonna 2010 esitettiin viiden vuoden siirtymäaikaan vuokrankorotuksille. Kaupungin poliittisessa päätöksenteossa asia muuttui siten, että siirtymäaikaa pidennettiin kymmeneen vuoteen. Kymmenen vuoden siirtymäajasta päätettiin myös vuonna 2015 päättyneiden sopimusten yhteydessä ja vastaavaa siirtymäaikaa tullaan esittämään myös vuonna 2020-2021 päättyville maanvuokrasopimuksille.
 6. Mainitsitte esityksessä, että vuokratulot tulevat kuntalaisten hyväksi. Saammeko näillä rahoilla siis katuja kuntoon alueella?
 - Kaupungin rahojen käytöstä päättää vuosittain kaupunginvaltuusto talousarviossaan. Näin ollen maanvuokratuloista saatavien tuottojen kohdentaminen tiettyihin toimenpiteisiin ei ole mahdollista.
-

7.2.2018

Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Tontit-yksikkö / Asuntotontit

7. Onko asunto-osakeyhtiöllä osto-oikeutta omaan tonttiin? Mikäli viereemme tontillemme kaavoitetaan lisää rakennusoikeutta, hyötyykö asunto-osakeyhtiömme asiasta millään tavalla?
 - Tontin ostomahdollisuuden tarjoaminen edellyttää kaupunginvaltuuston päätöstä asiassa. Vuonna 2015 päättyneiden sopimusten yhteydessä ostomahdollisuutta tarjottiin tietyin edellytyksin kerrostalo- ja rivitalotonteille. Tietyillä edellytyksillä tarkoitetaan mm. sitä että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön kehittämisen kannalta pitkällä aikavälillä ja ettei myynti vaikeuta kaupungin pitkäntähtäimen maapoliittisten tavoitteiden toteutumista eikä kaupungin kehittämismahdollisuuksia.
 - Vuokrasopimusten valmistelun yhteydessä selvitetään, onko yksittäisillä tonteilla edellytyksiä täydennysrakentamiseen. Täydennysrakentamisen edistämiseksi kaupungilla on käytössä täydennysrakentamiskorvausmenettely. Mikäli vuokralaisen tontille kaavoitetaan lisää rakennusoikeutta ja vuokralainen luovuttaa osuuden tontista kaupungille täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi, maksetaan vuokralaiselle lisärakentamisesta täydennysrakentamiskorvausperiaatteiden nojalla korvaus.
 8. Millainen vaikutus vuonna 2020-2021 päättyvien maanvuokrasopimusten vuokrien korotuksella on kaupungin tuloihin?
 - Vuosina 2020-2021 päättyvien sopimusten vuokrakorotuksista saatavat lisätuotot kaupungille ovat uuden vuokrakauden alkaessa noin 8 miljoonaa euroa ja siirtymäkauden päättymisen jälkeen noin 16 miljoonaa euroa.
 9. Vuonna 2015 päättyneiden maanvuokrasopimusten yhteydessä tarjottiin ostomahdollisuutta vuokralaisille. Onko ostomahdollisuuden tarjoaminen johtanut tonttikauppoihin?
 - Kaupunki on saanut kaksi ostotarjousta vuonna 2015 päättyneiden sopimusten osalta. Kauppoja tonteista ei ole vielä tehty.
 - Mikäli kaupunginvaltuusto päättää aikanaan ostomahdollisuuden tarjoamisesta, vuokrasopimuksen solmiminen ei estä mahdollisuutta tontin ostoon, vaan vuokralaiselle annetaan määrätty harkinta-aika, jonka kuluessa tontin ostotarjous tulee tehdä. Vuonna 2015 päättyneiden sopimusten kohdalla ostotarjous oli mahdollista tehdä 31.12.2017 mennessä, eli kahden vuoden kuluessa uuden vuokrasopimuksen alkamisesta.
 10. Mistäpäin kaupunkia asunto-osakeyhtiöt ovat jättäneet tarjouksen tontin ostamisesta?
 - Molemmat tarjoukset on tehty Haagasta.
-

7.2.2018

Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Tontit-yksikkö / Asuntotontit

11. Mitä jos asunto-osakeyhtiön yhtiökokous ei hyväksy kaupungin tarjoamia vuokrausehtoja?
 - Vuokralaisella on oikeus kuntalain mukaisesti tehdä oikaisuvaatimus tontin vuokraamista koskevasta päätöksestä. Kun tontin vuokrauspäätöstä ryhdytään valmistelemaan, vuokralaisen kannattaa olla yhteydessä valmistelijaan epäselvistä asioista, jotta sopimuksen allekirjoitusprosessi etenee mahdollisimman jouhevasti. Mikäli uutta vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu nykyisen sopimuksen päättymiseen mennessä, johtaa tämä sopimuksettomaan tilaan, joka vaikuttaa muun muassa siihen, että vuokraoikeuteen vahvistetut kiinnitykset raukeavat.

 12. Tuliko vuonna 2015 päättyneiden vuokrausten osalta tilannetta, jossa vuokrausehdoista vuokralaisen kanssa jouduttiin neuvottelemaan?
 - Kaupungin vahvistamien vakioehtojen neuvotteleminen ei ole lähtökohtaisesti mahdollista, sillä kyseisiä ehtoja sovelletaan yhdenvertaisesti kaikille vuokralaisille. Tonttikohdaiset lisäehdot taas neuvotellaan yhdessä vuokralaisen kanssa. Mikäli jonkin tontin kohdalla poiketaan kaupungin vakioehdoista, tulee poikkeamiselle olla objektiivisesti arvioiden selvät ja aidot perusteet.

 13. Miten päätöksenteko asunto-osakeyhtiön sisällä toimii, jos osakkaista osa haluaa ostaa tontin ja osa haluaa jatkaa vuokralla?
 - Tontin ostaminen edellyttää yhtiöjärjestyksen muuttamista, joka edellyttää osakkaiden 2/3 määräenemmistöpäätöksen asiaan. Asunto-osakeyhtiölain mukaisesti mikään päätös ei myöskään saa olla yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen tai johtaa osakkaan kannalta kohtuuttomuuteen. Mikäli yhtiössä on samanaikaisesti käynnissä laajoja peruskorjauksia, tulee tontin ostamista koskeva päätös arvioida kokonaisuutena peruskorjausvastuiden kanssa. Mikäli päätös johtaisi kokonaisuutena arvioiden esimerkiksi yhdenvertaisuusperiaatteen vastaiseen tilanteeseen, edellytettäisiin asiassa kaikkien osakkeenomistajien suostumusta.

 14. Alueella on jonkin verran teollisuustontteja. Mitä tapahtuu teollisuustonteille, jos ne ovat vuokratonteilla ja niiden sopimus päättyy?
 - Teollisuustonttien vuokrasopimuksia uusittaessa tarkistetaan mm. yleiskaavan merkinnät alueen tulevalle maankäytölle ja selvitetään voidaanko alue vuokrata vastaavalaiseen tarkoitukseen myös jatkossa. Teollisuustontit vuokrataan pääsääntöisesti 30 vuodeksi. Teollisuustonttien vuokrasopimusten uusimisia valmistelee maaomaisuuden kehittäminen tontit-palvelun yrittäjäryhmä.

 15. Voiko asunto-osakeyhtiö tehdä oma-aloitteisesti kaupungille tarjouksen tontin ostamisesta?
-

7.2.2018

Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Tontit-yksikkö / Asuntotontit

- Vuonna 2020-2021 päättyvien sopimus osalta arvioidaan ensin kokonaisuutena sitä, tarjotaanko ostomahdollisuutta, ja mille tonteille ostomahdollisuutta tarjotaan. Mikäli kaupunki tekee päätöksen ostotarjousmahdollisuuden tarjoamisesta voi asunto-osakeyhtiö tehdä ostotarjouksen tontista. Historian aikana on myyty muutamia tontteja kesken vuokrakauden vuokralaisille alueilta, joilla kaupungilla ei ole muuta maan omistusta, jolloin alueen kehittämismahdollisuudet kaupungin kannalta ovat olleet hyvin vähäiset.
16. Tonttimme rajat ovat meille hieman epäselvät, mikä taho voi tulla näyttämään missä tontin rajat sijaitsevat?
- Vuokralainen voi kustannuksellaan pyytää kaupunkimittaushenkilöiltä rajankäyntiä, jossa selvitetään tontin rajat.
-