



**§ 726**

**Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattujen asuntonttien (kerrostalo) vuokrasopimusten vuokra-ajan jatkaminen (Koskela, tontti 26978/1, Laajasalo, tontti 49080/12 ja 49080/3, Oulunkylä, tontti 28290/2, Malmi, tontit 38165/16 ja 38304/1)**

HEL 2020-013047 T 10 01 01 02

Kunnalliskodintie 6, Gunillantie 6, Koivikkotie 5, Tullivuorentie 4, Salpausseläntie 12-16

**Päätös**

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) Helsingin Koskelasta vuokratun tontin 26978/1 (kiinteistötunnus 91-26-978-1, pinta-ala 28 783 m<sup>2</sup>, os. Kunnalliskodintie 6) maanvuokrasopimuksen (sopimusnro 7707) vuokra-aikaa 1.1.2021 alkaen 31.12.2050 saakka liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.

(A1126-14)

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) Helsingin Laajasalossa vuokratun tontin 49080/12 (kiinteistötunnus 91-49-80-12, pinta-ala noin 44 528 m<sup>2</sup>, os. Svanströminkuja) sekä noin 1 731 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan tontista 49080/3 (kiinteistötunnus 91-49-80-3, pinta-ala noin 2 634 m<sup>2</sup>, os. Gunillantie 2-6) maanvuokrasopimuksen (sopimusnro 8736) vuokra-aikaa 1.1.2021 alkaen 31.12.2050 saakka liitteestä 2 ilmenevin ehdoin.

(A1149-19)

C

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) vuokratun Helsingin Oulunkylään sijoittuvan korttelin 28290 tontin 2 (pinta-ala 10 640 m<sup>2</sup>, os. Koivikkotie 5) maanvuokrasopimuksen (sopimusnro 9066) vuokra-aikaa 1.1.2021 alkaen 31.12.2050 saakka liitteestä 3 ilmenevin ehdoin.



(A1128-110)

D

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) vuokratun Helsingin Malmille sijoittuvan korttelin 38165 tontin 16 (pinta-ala 86 218 m<sup>2</sup>, os. Tullivuorentie 4) maanvuokrasopimuksen (sopimusnro 8184) vuokra-aikaa 1.1.2021 alkaen 31.12.2050 saakka liitteestä 4 ilmenevin ehdoin.

(A1138-59)

E

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) vuokratun Helsingin Malmille sijoittuvan korttelin 38304 tontin 1 (pinta-ala 14 387 m<sup>2</sup>, os. Salpausseläntie 12-16) maanvuokrasopimuksen (sopimusnro 9148) vuokra-aikaa 1.1.2021 alkaen 31.12.2050 saakka liitteestä 5 ilmenevin ehdoin.

(A1138-65)

F

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- oikeuttaa päätöskohtien A-E osalta sopimukset ja toiminnanohjaus - tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimusmuutoksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Kohtien A-E päätökset tulevat voimaan sillä ehdolla, että kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä tällä esityslistalla olevan tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeiden vähäisen muuttamisen.

Nyt tehtäviksi esitettävät vuokrasopimusten vuokra-aikojen jatkamiset ovat tämän tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeiden vähäistä muuttamista koskevan esityksen mukaiset.

Lopuksi todetaan, että kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista mahdollisista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös tai muu siihen liittyvä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.



08.12.2020

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889  
tiina.aitta(a)hel.fi  
Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267  
jessina.haapamaki(a)hel.fi  
Anni Hautala, kiinteistölakimies, puhelin: 310 23775  
anni.hautala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausehdot, tontti 26978/1
- 2 Vuokrausehdot, tontti 49080/12 (ja määräala tontista 49080/3)
- 3 Vuokrausehdot, tontti 28290/2
- 4 Vuokrausehdot, tontti 38165/16
- 5 Vuokrausehdot, tontti 38304/1
- 6 Otteet asemakaavoista

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Vuokralainen, päätöskohta A	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1
Vuokralainen, päätöskohta B	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 2
Vuokralainen, päätöskohta C	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 3
Vuokralainen, päätöskohta D	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 4
Vuokralainen, päätöskohta E	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 5
Kymp/Make/Pitkäaikainen vuokraus	Esitysteksti Liite 1



Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Päätöskohta A-E:n mukaisilla vuokra-alueilla sijaitsevat rakennukset on tarkoitus peruskorjata. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) hyväksymällä investointiavustuksella ja korkotukilainalla, jonka takaisinmaksuaika on noin 30 vuotta. Maanvuokrasopimuksia tulisi tämän vuoksi jatkaa 1.1.2021 alkaen 31.12.2050 saakka, jolloin vuokrasopimukset olisivat voimassa koko laina-ajan.

## Esittelijän perustelut

Vuokrasopimusten vuokra-ajan jatkaminen

Tontti 26978/1

Koskelassa sijaitseva tontti 26978/1 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2035 päättyvällä maanvuokrasopimuksella nro 7707. Alun perin 31.12.2025 ulottunutta vuokra-aikaa on jatkettu 31.12.2035 asti kiinteistölautakunnan päätöksellä 7.3.2006 (§ 151), koska vuokralainen on tarvinnut jatkoaikaa maanvuokrasopimukseen vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten peruskorjauksen rahoituksen järjestämiseksi.

Tontin vuokralainen pyytää 16.9.2020 päivätyllä hakemuksella, että tontin maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin jälleen 30 vuotta. Vuokralainen ilmoittaa peruskorjanneensa 8 kpl vuokra-alueella sijaitsevaa kehitysvammaisten erityisasuntoa ja hakevansa kohteelle Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jatkossa Ara) korkotukilainaa syksyn 2020 aikana.

Tontti 49012/12 (sekä noin 1 731 m<sup>2</sup> suuruinen määräala tontista 49080/3)

Laajasalossa sijaitseva tontti 49080/12 sekä noin 1 731 m<sup>2</sup> suuruinen määräala tontista 49080/3 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2038 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Maanvuokrasopimusta on kerran aikaisemmin jatkettu perusparannushankkeen johdosta vuonna 2009. Tontin vuokralainen pyytää 4.9.2020 toimitetulla



hakemuksella, että tontin maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin jälleen 30 vuotta.

#### Tontti 28290/2

Oulunkylän Maunulassa sijaitseva tontti 28290/2 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2035 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin vuokralainen on pyytänyt 12.11.2020 päivätyllä hakemuksellaan, että tontin maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin 30 vuotta.

#### Tontti 38165/16

Malmilla sijaitseva tontti 38165/16 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2025 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin vuokralainen on pyytänyt 22.9.2020 päivätyllä hakemuksellaan, että tontin maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin 30 vuotta.

#### Tontti 38304/1

Malmin Pihlajistossa sijaitseva tontti 38304/1 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2030 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin vuokralainen on pyytänyt 29.5.2020 päivätyllä hakemuksellaan, että tontin maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin 30 vuodella.

Yllä mainittujen vuokrasopimuksien tulisi olla voimassa vastaavan ajan kuin korkotukilaina, koska tontin vuokraoikeus rakennuksineen toimii korkotukilainan vakuutena (ns. laitoskiinnitys). Lisäksi järjestelyllä pyritään turvaamaan valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täytetäkaus. Vuokrasopimusta ei saa irtisanoa korkotukilainan voimassaoloaikana.

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään tontin 26978/1, tontin 49012/12 sekä noin 1 731 m<sup>2</sup> suuruinen määräala tontista 49080/3, tontin 28290/2, tontin 38165/16 ja tontin 38304/1 vuokrasopimuksien vuokra-ajan jatkamista 31.12.2050 saakka. Lisäksi sopimukseen esitetään otettavaksi muun muassa eräitä vuokran tarkistamiseen, vuokrasopimuksen irtisanomiskieltoon ja maaperän puhtaana pitämiseen liittyviä lisäehtoja.

## Vuokrasopimus

#### Tontti 26978/1

Kiinteistölautakunta päätti 4.9.1961 (1479 §) vuokrata Kiinteistö Oy Kunnalliskodintie 6:lle 26. kaupunginosan (Koskela) korttelin nro 979



asuntotontin nro 3 (os. Kunnalliskodintie 6) ajaksi 16.11.1961 - 31.12.2025 (maanvuokrasopimus nro 7707).

Kiinteistölautakunta päätti 15.2.1972 (303 §) muuttaa asemakaavan muutoksen nro 6395 perusteella po. vuokrasopimuksen koskemaan korttelin nro 978 asuntokerrostalotonttia nro 1 (os. Kunnalliskodintie 6) ja korttelin nro 977 autopaikkatonttia nro 1 (Kunnalliskodintie 8) vuokraehtojen jäädessä ennalleen (maanvuokrasopimus nro 7707).

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 17.2.1994 (18 §) merkitä po. tonttien vuokraoikeuden rakennuksineen siirtyneen 31.12.1992 Kumpulan Kiinteistöt Oy:lle.

Kiinteistölautakunta päätti 7.3.2006 (151 §) jatkaa Kumpulan Kiinteistöt Oy:lle vuokratun tontin 26978/1 maanvuokrasopimusta 31.12.2035 saakka. Samalla vuokrasopimusta muutettiin muun muassa siten, että autopaikkatontti 26977/1 päätettiin vuokrata erikseen autopaikoitusta varten.

Kiinteistöviraston hallinto-osasto päätti 5.9.2012 kaupparekisteriotteen mukaisesti merkitä, että vuokralainen Kumpulan Kiinteistöt Oy on sulautunut 31.12.2011 Helsingin kaupungin asunnot Oy -nimiseen yhtiöön (Y-tunnus 2379058-6).

Tontti 49012/12 (sekä noin 1 731 m<sup>2</sup> suuruinen määräala tontista 49080/3)

Kiinteistölautakunta vuokrasi vuonna 1968 Kiinteistö-oy Gunillantie 6:lle 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49080 tontin 3 ajaksi 16.8.1968 - 31.12.2030 (maanvuokrasopimuksen nro 8736, vuokraus-tunnus A1149-19). Tontin vuokraoikeus on 31.12.1992 siirtynyt Laajasalon Kiinteistöt Oy:lle. Kaupparekisteriotteen mukaisesti Laajasalon Kiinteistöt Oy on sulautunut 31.12.2011 Helsingin kaupungin asunnot Oy -nimiseen yhtiöön (Y-tunnus 2379058-6).

Kiinteistölautakunta päätti 1.9.2009 (484 §) jatkaa tontin 49080/3 maanvuokrasopimusta (sopimusnumero 8736) 31.12.2038 saakka. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikkö päätti 5.11.2018 (60 §) muuttaa tontin 49080/3 maanvuokrasopimusta (sopimusnumero 8736) 1.11.2018 alkaen vuokra-alueen osalta siten, että uusi vuokra-alue on 1.11.2018 alkaen korttelin 49080 tontti 12 (kiinteistö-tunnus 91-49-80-12, pinta-ala noin 44 528 m<sup>2</sup>, osoite Svanströminkuja) sekä noin 1 731 suuruinen määräala korttelin 49080 tontista 3 (kiinteistö-tunnus 91-49-80-3, pinta-ala noin 2 634 m<sup>2</sup>, osoite Gunillantie 2-6).

Tontti 28290/2



Kiinteistölautakunta päätti 28.4.1970 (§ 730) vuokrata Kiinteistö-Oy Koivikkotie 5:lle 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunula) korttelin 28290 tontin 2 ajaksi 1.8.1970 - 31.12.2035 (maanvuokrasopimus nro 9066, vuokraustunnus A1128-110).

Tontin vuokraoikeus rakennuksineen on 31.12.1992 siirtynyt Maunulan Kansanasunnot II Oy:lle. Tontin vuokraoikeus rakennuksineen on siirtynyt 7.12.1998 Kiinteistö Oy Maunulan Asunnoille. Kaupparekisteriotteen mukaisesti Kiinteistö Oy Maunulan Asunnot on sulautunut 31.12.2011 Helsingin kaupungin asunnot Oy -nimiseen yhtiöön (Y-tunnus 2379058-6).

#### Tontti 38165/16

Kiinteistölautakunta päätti 30.11.1964 (§ 2009) vuokrata Kiinteistö-Oy Usvatie 3:lle 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38165 tontin 16 ajaksi 16.12.1964 - 31.12.2025 (maanvuokrasopimus nro 8184, vuokraustunnus A1138-59).

Tontin vuokraoikeus rakennuksineen on 31.12.1992 siirtynyt Ala-Malmin Kiinteistöt Oy:lle. Tontin vuokraoikeus rakennuksineen on siirtynyt 31.12.1995 Malmin Kiinteistöt Oy:lle. Kaupparekisteriotteen mukaisesti Malmin Kiinteistöt Oy on sulautunut 31.12.2011 Helsingin kaupungin asunnot Oy -nimiseen yhtiöön (Y-tunnus 2379058-6).

#### Tontti 38304/1

Kiinteistölautakunta päätti 19.5.1970 (§ 841) vuokrata Kiinteistö-Oy Salpausseläntie 14:lle 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38304 tontin 1 ajaksi 1.12.1970 - 31.12.2030 (maanvuokrasopimus nro 9148, vuokraustunnus A1138-65).

Tontin vuokraoikeus rakennuksineen on 31.12.1992 siirtynyt Pihlajiston Kiinteistöt Oy:lle. Kaupparekisteriotteen mukaisesti Pihlajiston Kiinteistöt Oy on sulautunut 31.12.2011 Helsingin kaupungin asunnot Oy -nimiseen yhtiöön (Y-tunnus 2379058-6).

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

##### Tontti 26978/1

Asemakaavan muutoksen nro 6395 mukaan tontista 26979/3 on muodostettu asuntokerrostalotontti (Ak) 26978/1 ja autopaikkatontti (Ap) 26977/1. Osa tontista 26979/3 on muutettu katualueeksi.

Tontti 26978/1 on merkitty 6.10.1971 kiinteistörekisteriin. Asemakaavassa tontille on merkitty asuinrakennusoikeutta 28 000 k-m<sup>2</sup>, liikera-



kennusoikeutta 250 k-m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta lämpökeskukselle 500 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 28 783 m<sup>2</sup> ja osoite Kunnalliskodintie 6.

Tontti 49012/12 (ja noin 1 731 m<sup>2</sup> suuruinen määräala tontista 49080/3)

Asemakaavan muutoksen nro 12228 mukaan tontit 49080/3 ja 49080/12 kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Tontin 49080/12 pinta-ala on noin 44 528 m<sup>2</sup> ja osoite Svanströminkuja. Tontti on merkitty rekisteriin 15.5.2018. Tontin 49080/3 pinta-ala on noin 2 634 m<sup>2</sup> ja osoite Gunillantie 2-6. Tontti on merkitty rekisteriin 24.9.1968.

Tontti 28290/2

Maanalaisen kaavan ja asemakaavan muutoksen nro 9561 mukaan tontti 28290/2 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin pinta-ala on 10 640 m<sup>2</sup> ja osoite Koivikkotie 5. Tontin kaavanmukainen rakennusoikeus on 7 400 k-m<sup>2</sup> ja tontilla sijaitsee neljä viisikerroksista asuinkerrostaloa. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 12.9.1990.

Tontti 38165/16

Asemakaavan muutoksen nro 5558 mukaan tontti 38165/16 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin pinta-ala on 86 218 m<sup>2</sup> ja osoite Tullivuorentie 4. Tontilla sijaitsee 16 asuinkerrostaloa. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 28.11.1964.

Tontti 38304/1

Asemakaavan muutoksen nro 10436 mukaan tontti 38304/1 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin pinta-ala on 14 387 m<sup>2</sup> ja osoite Salpausseläntie 12-16. Tontilla sijaitsee seitsemän kolmekahdeksan -kerroksista asuinkerrostaloa. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 26.2.1971.

Otteet asemakaavoista liitteenä 6

## Asuinrakennuksien perusparantaminen ja rahoitus

Tontti 26978/1

Tontilla 26978/1 sijaitsevat rakennukset on peruskorjattu jo vuonna 2006. Vuokralaisen 16.9.2020 toimittaman hakemuksen mukaan nyt kyse on tontilla sijaitsevassa rakennuksessa olevien kahdeksan kehitysvammaisille suunnatun asunnon peruskorjaamisesta. Vuokralainen toteaa hakemuksessaan, että kohde on jo valmistunut, ja että sille haetaan korkotukilainaa syksyn 2020 aikana. Ara on myöntänyt kohteelle





avustuksen erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (perusparantaminen).

Tontti 49012/12 (ja noin 1 731 m suuruinen määräala tontista 49080/3)

Vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset on tarkoitus peruskorjata. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä korkotukilainalla. Hankkeen on tarkoitus käynnistyä heti vuoden 2021 alussa. ARA on myöntänyt kohteelle ehdollisen korkotukilainavarauksen.

Tontti 28290/2

Tontilla 28290/2 sijaitsevat rakennukset on tarkoitus peruskorjata. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä korkotukilainalla. ARA on myöntänyt kohteelle ehdollisen korkotukilainavarauksen.

Tontti 38165/16

Helsingin kaupungin asunnot Oy on peruskorjannut 9 kpl kehitysvammaisten erityisasuntoja tontilla 38165/16 sijaitsevista rakennuksista. Kohde on jo valmistunut ja sille haetaan korkotukilainaa syksyn 2020 aikana. (Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä korkotukilainalla. ARA on myöntänyt kohteelle (ehdollisen korkotukilainavarauksen.) avustuksen erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi.

Tontti 38304/1

Tontilla 38304/1 sijaitsevat rakennukset on tarkoitus peruskorjata. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä korkotukilainalla. Hanke käynnistyy marraskuussa 2019. ARA on myöntänyt kohteelle ehdollisen korkotukilainavarauksen.

#### Vuokrasopimuksen vuokra-aika ja irtisanomiskielto

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 18 §:n mukaan korkotukilainana voidaan myöntää vain, jos maanvuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen laina-aikana ja jäljellä oleva laina-aika on vähintään 45 vuotta. Samaisessa lainkohdassa todetaan kuitenkin, että Valtion asuntorahasto (nykyisin ARA) voi erityisestä syystä hyväksyä lyhyemmänkin vuokra-ajan.

ARA on aiemmin hyväksynyt maanvuokrasopimuksia, joissa vuokra-aika on noin 30 vuotta. Maanvuokrasopimuksia tulisi tämän vuoksi jat-



kaa 31.12.2050 saakka, jolloin vuokrasopimus olisi voimassa koko laina-ajan.

#### Vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen

Peruskorjauksen rahoituksen järjestämiseksi esitetään, että tässä esityksessä mainittujen tonttien vuokrasopimusten vuokra-aikoja jatkettaisiin 31.12.2050 saakka. Tämä mahdollistaisi vuokrasopimuksen käytön Ara:n rakennusten peruskorjaukseen hyväksymän korkotukilainan vakuutena (ns. laitoskiinnitys). Lisäksi järjestelyllä turvattaisiin valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täytetäkaus.

Lisäksi tonttien 26978/1 ja 38165/16 osalta esitetään, että tontin vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan alkuperäisen vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan, eli 31.12.2025 saakka, ja että sen jälkeen vuokraa tarkistettaisiin 1.1.2026 alkaen käypää maanarvoa vastaavaksi noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia päätöksiä ja periaatteita. Mainittu korotus tulee tehdä kuitenkin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vahvistamaan kohtuulliseen hintatasoon.

Edelleen tontin 49080/12 ja määräalan tontista 49080/3 sekä tontin 38304/1 osalta esitetään, että vuokra-alueen vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan alkuperäisen vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan, eli 31.12.2030 saakka, ja että sen jälkeen vuokraa tarkistettaisiin 1.1.2031 alkaen käypää maanarvoa vastaavaksi noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia päätöksiä ja periaatteita. Mainittu korotus tulee tehdä kuitenkin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vahvistamaan kohtuulliseen hintatasoon.

Edelleen tontin 28290/2 osalta esitetään, että tontin vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan nykyisen vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan, eli 31.12.2035 saakka, ja sen jälkeen vuokraa tarkistettaisiin 1.1.2036 alkaen käypää maanarvoa vastaavaksi noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia päätöksiä ja periaatteita. Mainittu korotus tulee kuitenkin tehdä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vahvistamaan kohtuulliseen hintatasoon.

Edellä esitetty menettely mahdollistaisi valtion rahoituksen käyttämisen tonteilla sijaitsevien rakennusten peruskorjaukseen ilman, että lainaehdot aiheuttaisivat tontin maanvuokran tarkistamisen ennen alkuperäisen maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymistä.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 6.11.2018 (554 §) noudattaa vastaavanlaista menettelyä vuokrasopimuksen jatkamisen ja vuokrantarkistamisen osalta Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattujen tonttien 45218/1 ja 45219/1 (Vartiokylä, Rusthollarintie 8 ja 10) osalta ja



myös kiinteistölautakunta päätti 28.1.2016 (30 §) noudattaa vastaavanlaista menettelyä vuokrasopimuksen jatkamisen ja vuokran tarkistamisen osalta Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattujen tonttien 28129/3 ja 28219/4 (Oulunkylä, Maunula, Kuusikkotie 4) osalta. Edellä mainituilta tonteilta peritään vanhan sopimuksen päättymiseen saakka vanhan sopimuksen mukaista maanvuokraa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että nyt päätettävänä oleva asia poikkeaa edellä mainituista päätöskohtien A ja B osalta, koska näissä päätöskohdissa todettujen maanvuokrasopimusten vuokra-aikoja on jo ker-  
taalleen jatkettu noin 30 vuotta kiinteistölautakunnan päätöksillä 7.3.2006 (151 §) ja 1.9.2009 (484 §) perusparannuskorkotukilainan järjestämisen vuoksi. Lisäksi tontin 26978/1 (pätöskohta A) osalta nyt käsillä olevassa tapauksessa peruskorjaus kohdistuu ainoastaan vuokra-alueella sijaitsevaan kahdeksaan asuntoon ja kyse on erityisryhmän asumisolojen vuoksi tehtävästä perusparannushankkeesta.

#### Muut ehdot

Muutoin ehdotetaan noudatettavaksi sopimusten nykyisiä ehtoja sekä muun muassa eräitä vuokran tarkistamiseen, vuokrasopimuksen irtisanomiskieltoon, maaperän puhtaana pitämiseen ja maanalaisiin hankkeisiin liittyviä lisäehtoja.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 mom. 1-kohdan mukaisesti kaupunkiympäristölautakunta päättää toimialan hallinnassa olevien kiinteistöjen vuokraamisesta enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika. Tonttien, joiden vuokraa-  
aikaa jatketaan, rakennusoikeudet ovat yli 3 000 k-m<sup>2</sup>. Kaupunkiympäristölautakunta ei ole kyseisen kaltaisissa tapauksissa siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijoille.

Näin ollen kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889  
tiina.aitta(a)hel.fi  
Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267  
jessina.haapamaki(a)hel.fi  
Anni Hautala, kiinteistölakimies, puhelin: 310 23775  
anni.hautala(a)hel.fi



## Liitteet

- 1 Vuokrausehdot, tontti 26978/1
- 2 Vuokrausehdot, tontti 49080/12 (ja määräala tontista 49080/3)
- 3 Vuokrausehdot, tontti 28290/2
- 4 Vuokrausehdot, tontti 38165/16
- 5 Vuokrausehdot, tontti 38304/1
- 6 Otteet asemakaavoista

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Vuokralainen, päätöskohta A	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1
Vuokralainen, päätöskohta B	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 2
Vuokralainen, päätöskohta C	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 3
Vuokralainen, päätöskohta D	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 4
Vuokralainen, päätöskohta E	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 5
Kymp/Make/Pitkäaikainen vuokraus	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5