



§ 59

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun asuntotontin vuokra- ajan jatkaminen kesken sopimuskauden (Kaarela, Hakuninmaa, tontti 33305/1)

HEL 2022-000486 T 10 01 01 02

Perhekunnantie 14-20

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) Helsingin Hakuninmaalta vuokratun tontin 33305/1 (kiinteistötunnus 91- 33-305-1, pinta-ala 12 402 m², os. Perhekunnantie 14-20) maanvuokrasopimuksen (sopimusnro 12761) vuokra-aikaa 1.1.2022 alkaen 31.12.2051 saakka liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.

(A1133-108)

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminna-
nohjaus - tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoit-
tamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimusmuutok-
sen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausehdot
- 2 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Esitettävällä vuokrasopimuksen muutoksella jatketaan asuntotontin 33305/1 maanvuokrasopimuksen voimassaoloaika siten, että vuokra-



alueella sijaitsevien rakennusten perusparannuksiin on mahdollista myöntää ARA-ehtojen mukaista peruskorjauslainaa. Samalla lisätään eräitä maanvuokran tarkistamiseen ja vuokrasopimuksen irtisanomiskieltoon liittyviä sopimusehtoja sekä sopimukseen maanalaisiin rakenteisiin, maalämmön hyödyntämiseen ja maaperän puhtaana pitämiseen liittyviä kaupungin nykykäytännön mukaisia sopimusehtoja.

Esittelijän perustelut

Vuokrasopimus

Kaupunginvaltuusto päätti 5.6.1974 (asia 4) vuokrata Kiinteistö-oy Perhekunnantielle Helsingin 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin 33305 tontin 1 ajaksi 1.3.1984 – 31.12.2045 (maanvuokrasopimus nro 12761, vuokraustunnus A1133-108). Tontin vuokraoikeus rakennuksineen on 1.1.1994 siirtynyt Kannelmäen Kiinteistöt Oy:lle. Kannelmäen Kiinteistöt Oy on 31.12.2011 sulautunut Helsingin kaupungin asunnot Oy-nimiseen yhtiöön (Y-tunnus 2379058-6).

Asemakaava- ja tonttitiedot

Ympäristöministeriön 1.9.1982 vahvistaman asemakaavan nro 8240 mukaan tontti 33305/1 kuuluu asuinkerrostalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialueeseen (AKR). Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 800+300 k-m², joista ensimmäinen luku osoittaa tontin enimmäiskerrosalan neliömetreinä ja jälkimmäinen asukkaiden yhteiseen käyttöön varattavien talousrakennusten ja vapaa-ajan tilojen enimmäiskerrosalan neliömetreinä. Tontin pinta-ala on 12 402 m² ja osoite Perhekunnantie 14-20. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 25.3.1983.

Asuinrakennuksen peruskorjaus ja rahoitus

Tonteilla 33303/2, 33304/1 ja 33305/1 sijaitsevat rakennukset on tarkoitus peruskorjata samanaikaisesti yhtenä hankkeena. Rakennuksissa on 77 asuntoa vuokra-asuntoa, 5 994 asm². Peruskorjauksen kustannusavio on 20,3 Milj. euroa ja laajuudeltaan se tulee olemaan varsin mittava.

Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus on tarkoitus toteuttaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä korkotukilainalla.

Päätökset asuntotonttien 33303/2 ja 33304/1 vuokra-ajan jatkamisesta 31.12.2051 asti on tehty jo aiemmin.

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 lyhemmänkin vuokra-ajan. ARA on aiemmin hyväksynyt maanvuokrasopimuksia, joissa vuokra-aika on vajaa 30 vuotta.

Tontin maanvuokrasopimuksen tulee olla voimassa vastaavan ajan kuin korkotukilainana, koska tontin vuokraoikeus rakennuksineen toimii korkotukilainan vakuutena (ns. laitoskiinnitys).

Maanvuokrasopimusta tulisi tämän vuoksi jatkaa 31.12.2051 saakka, jolloin kesken vuokra-ajan nyt jatkettu vuokrasopimus olisi voimassa koko laina-ajan. Korjaushankkeen lainoitusehtojen vuoksi maanvuokrasopimukseen on tarpeen ottaa ehto, jonka mukaan maanvuokrasopimusta ei saa irtisanoa korkotukilainan voimassaoloaikana.

Vuokra-ajan jatkaminen

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään tontille 33305/1 tehtäväksi vuokrasopimusmuutos siten, että tontin vuokra-aikaa jatketaan 31.12.2051 saakka.

Edelleen esitetään, että tontin 33305/1 vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan nykyisen vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan, eli 31.12.2045 saakka, ja, että sen jälkeen vuokraa tarkistettaisiin 1.1.2046 alkaen noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia kaupungin päätöksiä ja periaatteita. Esitetty menettely mahdollistaa valtion rahoituksen käyttämisen tontilla sijaitsevien rakennusten peruskorjaukseen ilman, että ARA:n lainaehdot aiheuttavat tarpeen muun muassa vuokran suuruuden tarkistamiseen ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä.

Vastaavan tyyppistä menettelyä on käytetty aiemmin perusransohankkeissa muun muassa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrauilla asuntotonteilla 26978/1, 49080/12 ja 49080/3, 28290/2, 38165/16 ja 38304/1, joiden osalta kaupunkiympäristölautakunta teki päätöksen 8.12.2020 (726 §).

Muut ehdot

Sopimusmuutokseen esitetään otettavaksi muun muassa eräitä maanvuokran tarkistamiseen, vuokrasopimuksen irtisanomiskieltoon, maalämmön hyödyntämiseen ja maaperän puhtaana pitämiseen liittyviä, kaupungin nykykäytännön mukaisia lisäehtoja. Muutoin ehdotetaan



01.02.2022

noudatettavaksi maanvuokrasopimuksen nykyisiä, voimassa olevia ehtoja.

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. Tontin, jonka vuokraaika jatketaan, rakennusoikeus on yli 3 000 k-m². Kaupunkiympäristölautakunta ei ole kyseisen kaltaisissa tapauksissa siirtänyt toimivaltansa viranhaltijoille. Näin ollen kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausehdot
- 2 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta