



**6**

**Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun asuntotontin (AK)  
pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen jatkaminen (Pukinmäki, tontti  
37008/3)**

HEL 2014-013189 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 115/681 499, Säterintie 30

**Päätösehdotus**

Kiinteistölautakunta päättää jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) vuokratun Helsingin kaupungin 37. kaupunginosan (Pukinmäki) asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 5656 mukaisen korttelin 37008 ohjeellista kaavatonttia 3 vastaavan alueen maanvuokrasopimusta (sopimusnro 8352) 31.12.2044 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-alue on asemakaavan muutoksen nro 5656 mukainen Helsingin kaupungin 37. kaupunginosan (Pukinmäki) korttelin 37008 tontti 3 (pinta-ala noin 24 289 m<sup>2</sup>, os. Säterintie 30) entisen Helsingin kaupungin 37. kaupunginosan (Pukinmäki) korttelin 37008 ohjeellista kaavatonttia 3 vastaavan alueen, joka muodostuu Malmin kylän (418) tiloista RN:o 5:79, 5:110, 5:111, 5:112, 5:113, 5:114 ja 5:157, (pinta-ala noin 24 280 m<sup>2</sup>, os. Säterintie 30) sijaan.

2

Vuokranantajalla on oikeus 1.1.2031 alkaen määritellä, tai tarvittaessa määrätä, tontin uusi vuokra, vuokra-aika ja muut sopimusehdot kaupunginvaltuuston ja kiinteistölautakunnan tonttien uudelleen vuokraamista koskevien, myöhemmin erikseen tehtävien päätösten sekä tuolloin käytössä olevien asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtojen mukaisesti.

Edellä mainitun vuokran tulee kuitenkin olla vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotukilain (604/2001) ja vastaavan valtioneuvoston asetuksen (666/2001) edellyttämällä tavalla kohtuullinen sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksyttävissä ottaen huomioon muun muassa valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavat enimmäistonttihinnat ja muu ohjeistus.

3



22.01.2015

Vuokrasopimusta ei saa irtisanoa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän peruskorjaamiseen myönnetyn korkotukilainan voimassaoloaikana.

Vuokranantajalla ja vuokralaisella on kuitenkin oikeus sopia tontin uudelleen vuokraamisesta ehdossa 1 mainitulla tavalla siten, että tontilla on keskeytyksettä voimassa oleva vuokrasopimus.

4

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitus muutetaan toiseksi tai tontille rakennetaan tai otetaan käyttöön lisää kerrosalaa, muutospirustukset on esitettävä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

5

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille sekä erikseen kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle.

6

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on kustannuksellaan tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kustannuksellaan puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon sekä esittämään vuokranantajalle puhdistuksen loppuraportin.

7

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, muuntamoja, jakokaappeja tai muita vastaavia laitteita ja rakenteita.



Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen ja muiden vastaavien laitteiden ja rakenteiden pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

8

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevia asemakaavan määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

9

Muuten noudatetaan entisiä ehtoja.

(A1137-1)

## Tiivistelmä

Pukinmäessä sijaitseva kerrostalotontti 37008/3 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (jäljempänä Heka) aravavuokrataloja varten 31.12.2030 päättyvin maanvuokrasopimuksin. Kaupunki omistaa yhtiön koko osakekannan.

Mainitulla tontilla sijaitsevat aravavuokratalot on tarkoitus peruskorjata Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) hyväksymällä korkotukilainalla ja kohteelle haetaan ARA:n perusparantamiskorkotukilainaa.

Tontin vuokraoikeus rakennuksineen toimii perusparannuskorkotukilainan vakuutena (ns. laitoskiinnitys), ja tontin maanvuokrasopimuksen tulisivin olla voimassa lainan ajan.

Peruskorjauksen rahoituksen järjestämiseksi po. tontin vuokrasopimusta tulisi jatkaa 31.12.2044 saakka siten, että tontin maanvuokraa tarkistetaan alkuperäisen vuokra-ajan päättyessä 1.1.2031 alkaen.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus

Helsingin kaupungin asunnot Oy / Heka Pukinmäki sekä asuntotuotantotoimisto (jäljempänä Att) pyytävät peruskorjauksen rahoituksen järjestämiseksi, että tontin 37008/3 vuokrasopimusta jatkettaisiin 31.12.2044 saakka siten, että tontinvuokrasopimus on



voimassa ARA:n vähimmäisvaatimuksena olevat 30 vuotta.  
Vuokrasopimusta ei saa irtisanoa korkotukilainan voimassaoloaikana.

Po. tontilla sijaitsevat aravavuokratalot on tarkoitus peruskorjata ARA:n hyväksymällä perusparannuskorkotukilainalla.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Sisäasiainministeriön 31.10.1968 vahvistaman ja lainvoiman saaneen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 5656 tontti 37008/3 kuuluu asuntokerrostalojen korttelialueeseen (AK). Korkein sallittu kerrosluku tontilla on III. Tontin rakennusoikeus on kaavassa ilmoitettu tehokkuusluvulla  $e=0,50$  (vastaa rakennusoikeutta 12 145 k-m<sup>2</sup>).

Tontin (AK) 37008/3 pinta-ala on noin 24 290 m<sup>2</sup> ja sen osoite on Sunilantie 9. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 24.12.2014.

Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 5656 on liitteenä nro 1.

#### Tontin 37008/3 maanvuokrasopimus

Tonttia 37008/3 vastaava alue, joka muodostuu Malmin kylän (418) tiloista RN:o 5:79, 5:110, 5:111, 5:112, 5:113, 5:114 ja 5:157, on vuokrattu kiinteistölautakunnan 10.12.1965 (1964 §) tekemällä päätöksellä Kiinteistö Oy Sunilantie 9:lle ajaksi 1.1.1966 - 31.12.2030 (sopimusnro 8352, vuokraustunnus A1137-1).

Vuokraoikeus rakennuksineen on siirtynyt 31.12.1992 Pihlajiston Kiinteistöt Oy:lle, joka on fuusioitunut 31.12.2011 tontin nykyisenä vuokralaisena olevaan Hekaan.

Vuokra-alueelle (tonttia 37008/3 vastaava alue, joka muodostuu Malmin kylän (418) tiloista RN:o 5:79, 5:110, 5:111, 5:112, 5:113, 5:114 ja 5:157) on haettu loppuvuodesta 2014 lohkomista ja tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Em. seurauksena vuokra-alueen pinta-ala on hieman muuttunut. Tästä johtuen maanvuokrasopimusta muutetaan siten, että vuokra-alueeksi merkitään rekisteritontti 37008/3 (pinta-ala 24 289 m<sup>2</sup>) entisen ohjeellista kaavatonttia 37008/3 vastaavan alueen (pinta-ala 24 280 m<sup>2</sup>), joka muodostuu Malmin kylän (418) tiloista RN:o 5:79, 5:110, 5:111, 5:112, 5:113, 5:114 ja 5:157, sijaan.

#### Vuokrasopimuksen vuokra-aika ja irtisanomiskielto

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 18 §:n mukaan korkotukilaina voidaan myöntää vain, jos maanvuokrasopimuksessa on



kielletty sopimuksen irtisanominen laina-aikana ja jäljellä oleva vuokra-aika on vähintään 45 vuotta. Samaisessa lainkohdassa todetaan kuitenkin, että Valtion asuntorahasto voi erityisestä syystä hyväksyä lyhyemmänkin vuokra-ajan.

Rakennuttajana toimivan asuntotuotantotoimiston ilmoituksen mukaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on hyväksynyt korkotukilainan laina-ajaksi noin 30 vuotta, joten vuokrasopimusta tulisi jatkaa 31.12.2044 saakka.

### Vuokrasopimuksen jatkaminen

Peruskorjauksen rahoituksen järjestämiseksi esitetään, että tontin vuokrasopimusta jatkettaisiin 31.12.2044 saakka, jolloin se mahdollistaisi vuokrasopimuksen käytön ARA:n kohteen peruskorjaamiseen hyväksymän perusparannuskorkotukilainan vakuutena (ns. laitoksiinnitys). Lisäksi järjestelyllä turvattaisiin valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täytetäkaus.

Edelleen esitetään, että tontin vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan nykyisen sopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan eli 31.12.2030 saakka ja että sen jälkeen vuokra tarkistettaisiin 1.1.2031 alkaen käypää maanarvoa vastaavaksi noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia päätöksiä ja periaatteita.

Esitetty menettely mahdollistaa jo tässä vaiheessa valtion rahoituksen käyttämisen kiinteistön peruskorjaukseen ilman, että lainaehdot aiheuttaisivat kiinteistön tontinvuokran tarkistamisen ennen voimassa olevan maanvuokrasopimuksen päättymistä.

Esitys on kaupunginvaltuuston aravavuokratulojen tontinvuokrasopimusten vuokranalennusehdon muuttamista koskeneen päätöksen (28.1.2004, 30 §) periaatteiden mukainen. Mainittu päätös koski aravalainojen konvertoimista vapaarahoitteisiksi lainoiksi.

Edelleen todettakoon, että kiinteistölautakunta päätti 5.9.2013 (446 §) ja 11.1.2011 (21 §) noudattaa vastaavaa menettelyä vuokrasopimuksen jatkamisen ja vuokran tarkistamisen osalta Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Heka Jakomäki) vuokratulla tontilla 41201/14 (Suurmetsä, Jakomäki, os. Jakomäentie 8-10) ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Heka Puotila) vuokratulla tontilla 45076/2 (Vartiokylä, Korsholmantie 9) sijaitsevien rakennusten peruskorjaustilanteissa. Edellä mainituilta tonteilta peritään vanhan sopimuksen päättymiseen saakka vanhan sopimuksen mukaista maanvuokraa.

### Muut ehdot



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

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463  
jessina.haapamaki(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Kopio asemakaavasta ja asemakaavanmuutoksesta nro 5656

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Vuokralainen

Muut otteidensaajat

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta