

Vuosina 2020-2021 päättyvien asuntotonttien maanvuokra- sopimusten uusiminen

Pitäjänmäki ja Kaarela

Helsingin kaupunki

Anne Nahi

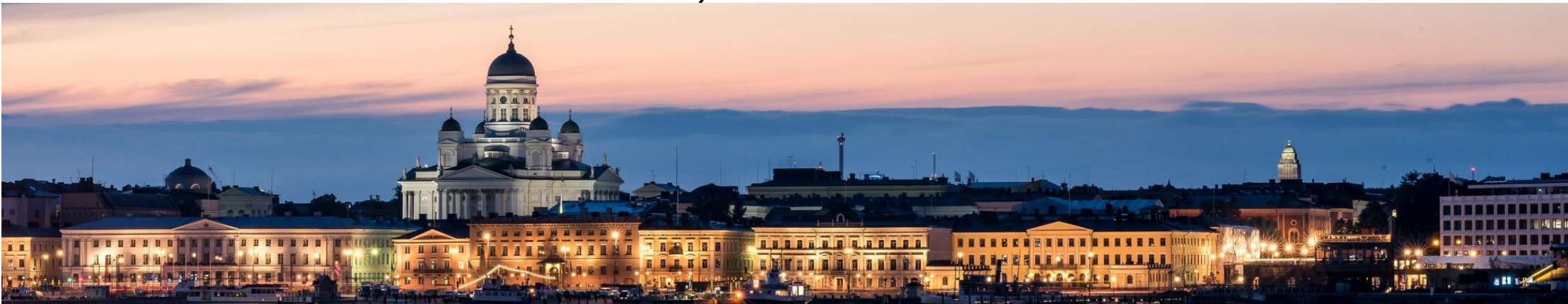
valvontalakimies

Helsinki

Tervetuloa!

Tässä esityksessä

- Taustaa: kaupunki maanvuokraajana
- Maanvuokrauksen periaatteet
- Mitkä asiat vaikuttavat tontin vuokrahintaan
- Arvio Pitäjänmäen ja Kaarelan alueiden asuntotonttien tulevista maanvuokrista
- Miten maanvuokrasopimusten uudistaminen etenee?
- Lisätietoa: kerrosalakäsite, mahdollisuus tontin ostamiseen



Kaupungin tavoitteena on laajan maanomistuksen säilyttäminen

- Kaupunki hankkii aktiivisesti maata
- Tontit luovutetaan pääasiassa vuokraamalla
- Maanvuokrasopimuksia on noin *9000 kpl*
 - Asuntotonttien sopimuksia noin *5400 kpl*

Maanvuokratulot vuonna 2017 olivat yli 200 miljoonaa euroa

- Asuntotonttien osuus maanvuokratuloista on n. 120 miljoonaa euroa
- Maanvuokratulot vastaavat vajaata kahta kunnallisveroprosenttia
- Maanvuokratulot käytetään kaikkien kaupunkilaisten hyväksi, esimerkiksi puistoihin ja terveydenhoitoon

Maanvuokra on korvausta maahan sitoutuneelle pääomalle

- Vuokralainen saa vastineeksi tontin hallintaansa kymmeniksi vuosiksi sekä etuoikeuden uudelleen vuokraamiseen
- Vuokra-aika on yleensä noin 50-60 vuotta
- Maanvuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin

Miten tontin arvo lasketaan?

- Tontin laskennalliseen arvoon vaikuttavat:
 - Tontin rakennusoikeus ja
 - Rakennusoikeuden yksikköhinta

Perussääntö: Tontin laskennallinen arvo = tontin rakennusoikeus kerrottuna rakennusoikeuden yksikköhinnalla

Esimerkki: Tontin rakennusoikeus on 150 k-m² ja rakennusoikeuden yksikköhinta on 600 euroa k-m². Tontin laskennallinen arvo on 90 000 euroa (laskentakaavalla 150×600).

Kaupungin tuottotavoite on asuntotonteilla 4 % tontin laskennallisesta arvosta

- Tuottotavoite 4 % on Suomen kaupunkien alhaisimpia, moni kaupunki käyttää 5-6 % tuottotavoitetta.
- Esimerkiksi jos tontin laskennallinen arvo on 90 000 euroa, vuokra on 4 % sen arvosta eli 3600 euroa vuodessa laskentakaavalla $0,04 \times 90\,000$ (elinkustannusindeksin vaikutusta ei ole esimerkissä huomioitu).

2020-2021 päättyy noin 750 sopimusta eri puolilla Helsinkiä

- Päättyviä sopimuksia on
 - Pitäjänmäessä noin 50 ja
 - Kaarelassa noin 20 kappaletta
- Kun tontin vuokrasopimus päättyy, uusi maanvuokrasopimus tehdään niillä ehdoilla, jotka ovat käytössä vuokrasopimuksen uudistamishetkellä
 - Näitä ovat lautakunnan vahvistamat vakioehdot ja tonttikohtaiset ehdot

Kaupungin on kohdeltava tontinvuokralaisia yhdenvertaisesti

- Vanhat vuokrasopimukset ovat jopa vuosikymmenien ikäisiä, jolloin niiden maanvuokrat ovat jääneet huomattavasti jälkeen tonttien nykyarvoista ja uusien vastaavien asuntotonttien maanvuokrista.
 - Monilla tonteilla maanvuokra on vain nimellinen, alle tai sama kuin kiinteistöverotaso jos kyseessä olisi omistustontti
 - Asuntotonttien yleinen arvonnkohoaminen on elinkustannusindeksin kohoamista voimakkaampaa
- Tontinvuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi vuokra määritetään tasolle, joka heijastaa kohtuudella nykyhinnoittelua.
- Tontit ovat helsinkiläisten yhteistä omaisuutta, jota on hallinnoitava kaikkia helsinkiläisiä kohtuullisesti hyödyttävällä tavalla.

Kaupunki pyrkii sopimuksia uusiinsa rakennusoikeuden hinnoittelussa kohtuullisuuteen

Ulkopuolisen asiantuntijan arvio
tonttien käyvistä arvoista

Pohjois-Pitäjänmäki:

Kaupungin arvio vuokrausperusteesta

Kerrostalo **600-750 euroa/k-m²**

406 euroa/ k-m²

Rivitalo **800-950 euroa/k-m²**

502 euroa/ k-m²

Paritalo **850-1050 euroa/k-m²**

521 euroa/ k-m²

Omakotitalo **1050-1150 euroa/k-m²**

579 euroa/ k-m²

Kohtuullisuus rakennusoikeuden hinnoittelussa

Ulkopuolisen asiantuntijan arvio
tonttien käyvistä arvoista

Kaupungin arvio vuokrausperusteesta

Etelä-Pitäjänmäki:

Kerrostalot **700-800 euroa/k-m²**

444 euroa/ k-m²

Kohtuullisuus rakennusoikeuden hinnoittelussa

Ulkopuolisen asiantuntijan arvio
tonttien käyvistä arvoista

Kaupungin arvio vuokrausperusteesta

Kaarela:

Kerrostalot **500-600 euroa k/m²**

328 euroa k/m²

Rivitalot **650-750 euroa k/m²**

425 euroa k/m²

Sopimuksia uusittaessa rakennusoikeuden yksikköhinta on noin 60 % käyvästä arvosta

Vuokraushintoja määritettäessä huomioidaan:

- Relevantit vertailutiedot vastaavien uudiskohteiden vuokraushinnoista ja
- Ulkopuolisen asiantuntijan arvio alueen tonttien käyvistä arvoista
- Rakennusoikeuden yksikköhinta on noin 60 % alueen käyvästä arvosta ja noin 20 % vastaavaa uudiskohdetta alhaisempi
 - Todellinen vuokratuotto on vain noin 2,4 %
- Useimmat muut kaupungit määrittävät rakennusoikeuden yksikköhinnan tontin käyvän arvon mukaan

Uusittavien sopimusten maanvuokriin liittyy 10 vuoden siirtymäaika

- Uudesta maanvuokrasta peritään ensimmäisenä vuonna 50 %, seuraavana 55 %, sitä seuraavana 60 % jne. siten, että uusi maanvuokra tulee täysimääräisenä voimaan vasta 10 vuoden kuluttua uuden sopimuksen alkamisesta

	Vuokralainen maksaa maanvuokrasta
1. vuosi	50 %
2. vuosi	55 %
3. vuosi	60 %
....	

Uuden maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin

- Laskennallinen arvio uuden maanvuokran vaikutuksesta asumiskustannuksiin

- **Etelä-Pitäjänmäki, kerrostalot:**

Sopimuksen ensimmäisenä voimaantulovuotena noin **0,89 euroa/huoneistoneliö/kuukausi** ja

10 vuoden kuluttua uuden vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta noin **1,78 euroa/huoneistoneliö/kuukausi**

- Esimerkiksi 50 neliöisen asunnon kohdalla vaikutus asumiskustannuksiin on sopimuksen alussa noin 45 euroa/kuukausi ja 10 vuoden kuluttua noin 89 euroa/kuukausi (laskentakaavalla $\text{asumiskustannusvaikutus} \times \text{huoneistoneliöt}$)

Uuden maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin

Laskennallinen arvio uuden maanvuokran vaikutuksesta asumiskustannuksiin
Pohjois-Pitäjänmäki:

	Sopimuksen ensimmäinen voimaantulovuosi	10 vuoden kuluttua uuden vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta
Kerrostalot	0,81 euroa/huoneistoneliö/kuukausi	1,62 euroa/huoneistoneliö/kuukausi
Rivitalot	1,00 euroa/huoneistoneliö/kuukausi	2,00 euroa/huoneistoneliö/kuukausi
Paritalot	1,04 euroa/huoneistoneliö/kuukausi	2,09 euroa/huoneistoneliö/kuukausi
Omakotitalot	1,16 euroa/huoneistoneliö/kuukausi	2,32 euroa/huoneistoneliö/kuukausi

Uuden maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin

- Laskennallinen arvio uuden maanvuokran vaikutuksesta asumiskustannuksiin

Kaarela:

	Sopimuksen ensimmäinen voimaantulovuosi	10 vuoden kuluttua uuden vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta
Kerrostalot	0,66 euroa/huoneistoneliö/kuukausi	1,31 euroa/huoneistoneliö/kuukausi
Rivitalot	0,85 euroa/huoneistoneliö/kuukausi	1,70 euroa/huoneistoneliö/kuukausi

Valmistelun eteneminen

- Rakennusoikeuden yksikköhinnan ja vuokra-ajan (vuokrausperusteet) vahvistaa kaupunginvaltuusto
- Sopimusten uusimisesta vastaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
- Tonttikohtaiset vuokrauspäätökset tekee asuntotontit-tiimin päällikkö

**Kaupunginvaltuusto
päättää
Vuokraushinnasta ja
vuokra-ajasta**

The diagram consists of two large, stylized arrow shapes pointing to the right. The first arrow is orange and contains the text 'Kaupunginvaltuusto päättää Vuokraushinnasta ja vuokra-ajasta'. The second arrow is light blue and contains the text 'Asuntotontit-tiimin päällikkö päättää yksittäisten tonttien vuokraamisesta'. The arrows are connected by a white space, indicating a sequential process.

**Asuntotontit-
tiimin päällikkö
päättää
yksittäisten
tonttien
vuokraamisesta**

Maanvuokrasopimusten uusimisen aikataulu

- 1. kirje on lähetetty vuokralaisille vuoden lopussa 2016
- **Vuoden 2017 lopussa/vuoden 2018 alussa vuokralaisille on lähetetty 2. kirje maanvuokrasopimusten uusimisesta sisältäen mm.**
- arvion tonttikohtaisesta vuokrasta
- selvityksen maanvuokran perusteena olevasta rakennuksen/rakennusten kerrosalasta
- pyynnön mielipiteiden esittämisestä

- Kaupunki selvittää tonttien täydennysrakentamismahdollisuudet osana valmistelua

- **Keväällä 2018** vuokrausperusteasia lautakunnassa ja valtuustossa

- **Kesästä 2018 eteenpäin ja vuosina 2019, 2020 ja 2021** yksittäisten sopimusten uusimista koskevat päätökset ja sopimusten allekirjoittaminen

Asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokra määritetään tontille rakennetun rakennuksen kerrosalan mukaan

- Maanvuokraa peritään lähtökohtaisesti vain pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista (asuintilat, liiketilat ja niihin liittyvät tilat kulkuineen)
- Ulkopuolinen asiantuntija määrittelee maanvuokran perusteena olevat rakennusten kerrosalat osana valmistelua rakennuslupapiirustuksista
- Vuokralaiset ovat saaneet selvityksen maanvuokran perusteena olevasta rakennuksen kerrosalasta 2. infokirjeen mukana.
 - 4 tontilla Pitäjänmäessä rakennuslupapiirustukset puuttuvat. Maanvuokran perusteena oleva kerrosala määritetään näillä tonteilla katselmuksen yhteydessä.

Tontille rakennetun rakennuksen kerrosala maanvuokran perusteena

- Myös kohteen talotyyppi arvioidaan kerrosalan määrittämisen yhteydessä (tarvittaessa yhteistyötä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa)
- Tarvittaessa voidaan järjestää katselmus
- Pohjana kerrosalan määrittelylle on ympäristöministeriön ohje kerrosalan laskennasta (ympäristöopas 72 vuodelta 2000) sekä kaupungin tavanomaisesti noudattamat käytännöt maanvuokraa määritettäessä.

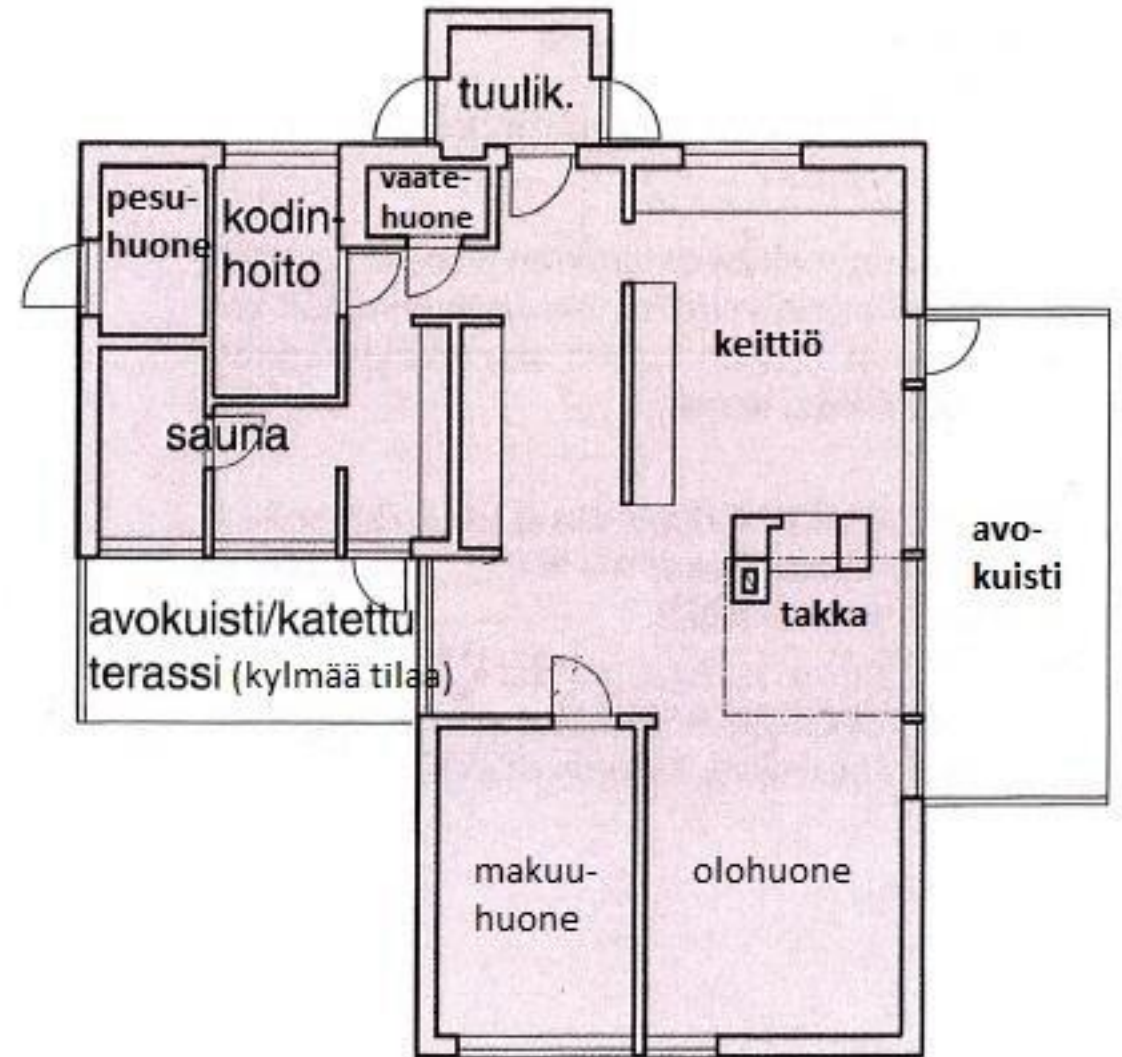
Esimerkkejä

Esimerkkejä tiloista, mistä peritään maanvuokraa



Esimerkkejä

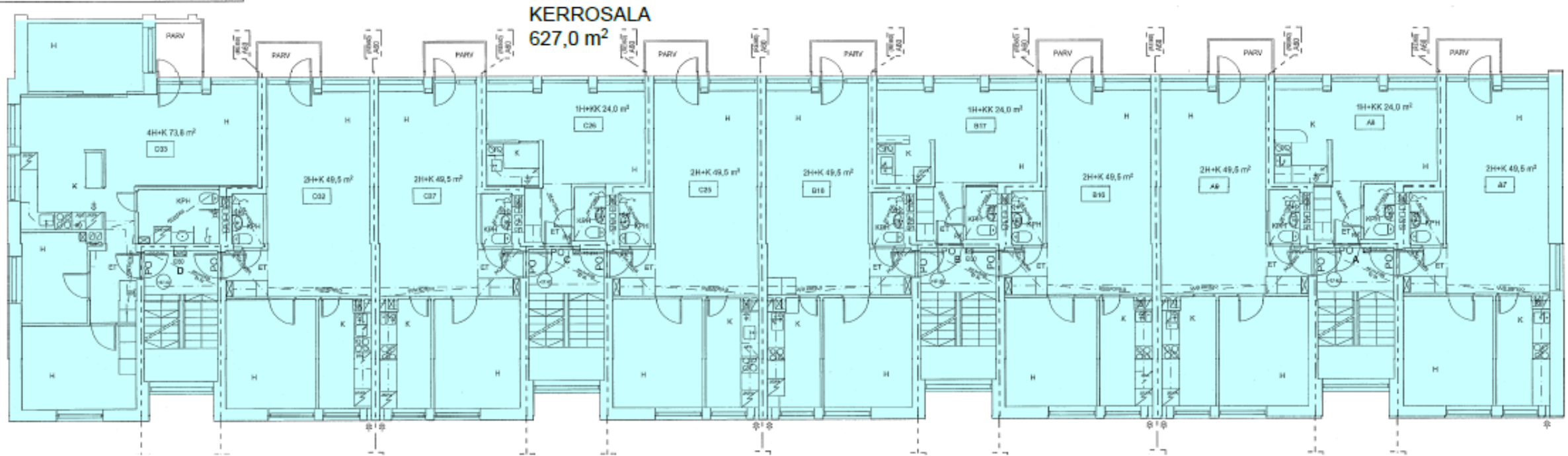
Esimerkkejä tiloista, mistä peritään maanvuokraa



Esimerkki selvityksestä maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta

3. KERROS

TERIAALIMEKINNALLA



6.

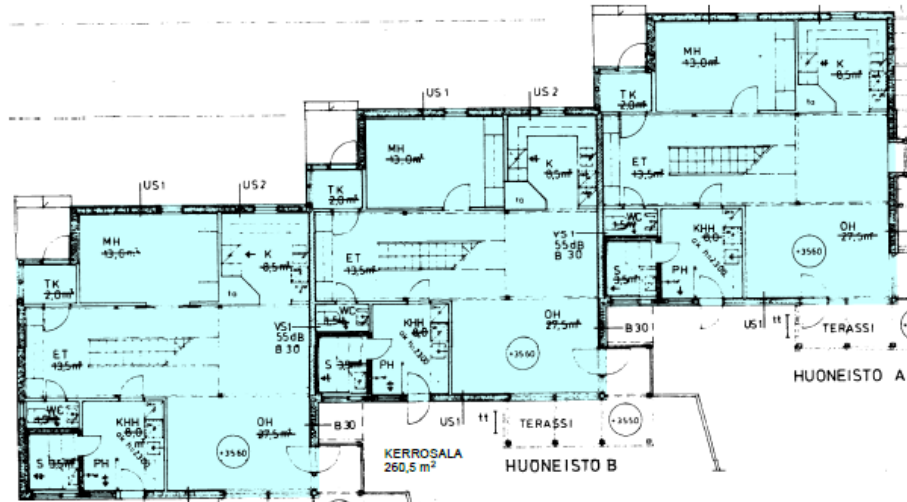
1:150

Esimerkki selvityksestä maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta

KELLARI SIS. AUTOTALLI JA VARASTOTILA
EI PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN MUKAISTA PINTA-ALAA

RIVITALO
PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN MUKAINEN PINTA-ALA 350,5 m²

1. KERROS



0.

1:150

2. KERROS



0.

1:150

KAAVIOT MAINITUSSA MITTAKAAVASSA TULOSTETTUNA A3-KOOSNA

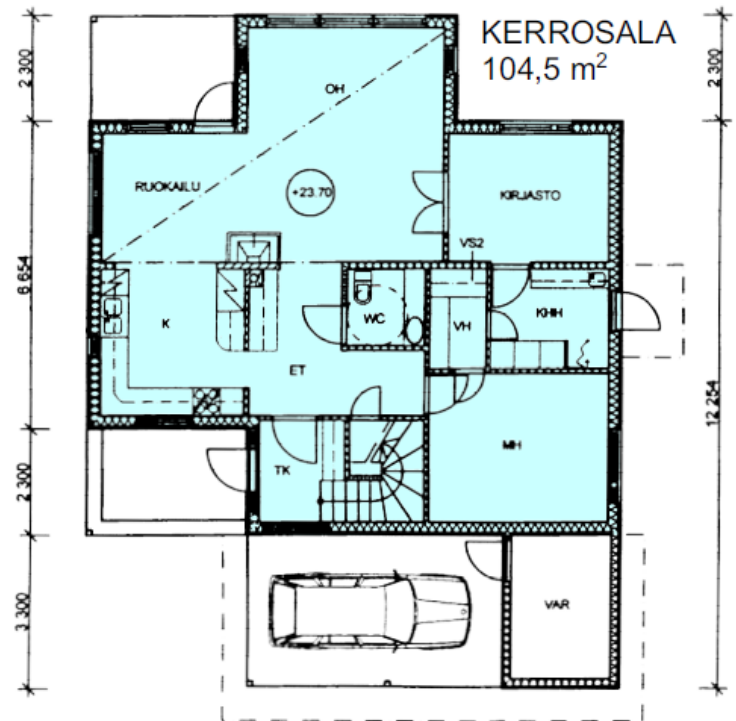
Rakennusloimenpide
KERROSASELVITYS
Rakennuskohteen nimi ja osoite

Piirustusaji
PÄÄPIIRUSTUS
Piirustuksen siks310

Juoks. nro
Mittakaavat

Esimerkki selvityksestä maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta

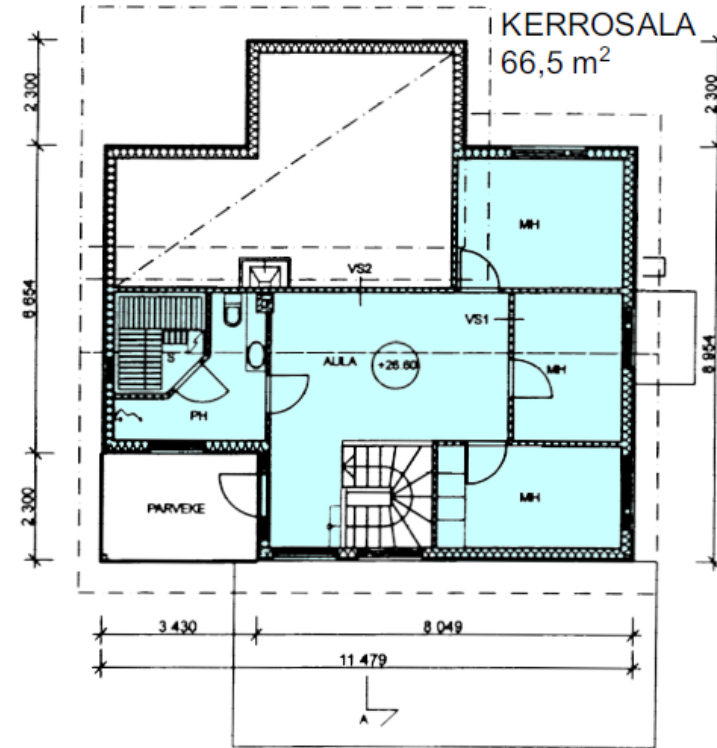
1. KERROS



1. KERROS 1:100

TALO C
OMAKOTITALO
PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN MUKAINEN KERROSALA 171 m²

2. KERROS



2. KERROS 1:100

KAAVIOT MAINITUSSA MITTAKAAVASSA TULOSTETTUNA A3-KOOSSA

Rakennuslupamenetelmä
KERROSALASELVITYS
Rakennuskohteen nimi ja osoite

Piirustusaji
PÄÄPIIRUSTUS
Piirustuksen sisältö

Juoks. nro
Mittakaavat

Onko tontin ostaminen mahdollista?

- Kaupunki selvittää edellytykset tarjota vuokralaiselle mahdollisuus tontin ostamiseen uudelleen vuokraamisen sijaan.
- Valtuusto päättää ostomahdollisuudesta arvioidusti kevään 2018 aikana
- Valmistelun lähtökohtia:
 - Tontit myydään käypään arvoon
 - Tontin myynti ei vaikeuta kaupungin kehittämismahdollisuuksia
 - Myytävällä tontilla ei näköpiirissä merkittäviä lisärakentamismahdollisuuksia
 - Ostomahdollisuus ei lähtökohtaisesti koske omakotitontteja

Kiitos!

Lisätietoja

www.hel.fi/tontti/sopimukset

sekä alueen valmistelijat:

Pitäjänmäki: Risto Lehtonen, risto.lehtonen@hel.fi,
puh. 09 310 36617 ja

Kaarela: Maria Mannisto, maria.mannisto@hel.fi,
puh. 09 310 36454

Sopimusten allekirjoittaminen

Anne Nahi
Helsingin kaupunki

Helsinki

Maanvuokrasopimusten allekirjoittaminen, yksityishenkilöt

- Kun päätös tontin maanvuokrasopimuksen uusimisesta on tehty, kaupunki lähettää vuokralaiselle kutsun maanvuokrasopimuksen allekirjoitustilaisuuteen
- Kaikkien vuokralaisten tulee osaltaan allekirjoittaa maanvuokrasopimus
 - Esimerkiksi jos tontilla on vuokralaisena 2 yksityishenkilöä, molemmat allekirjoittavat sopimuksen
 - Yksityishenkilöt voivat antaa toiselle edustusoikeuden valtakirjalla. Valtakirjan tulee olla yksilöity oikealle tontille.

Maanvuokrasopimusten allekirjoittaminen, yhtiöt

- Yhtiömuotoisilla vuokralaisilla (esimerkiksi asunto-osakeyhtiöt) maanvuokrasopimuksen allekirjoittaminen edellyttää yhtiökokouksen päätöstä
- Kaupungin lähettämästä kutsusta allekirjoitustilaisuuteen ilmenee, mitä asioita yhtiökokouksessa tulee käsitellä ja mitä yhtiökokouksen päätöksestä tulee ilmetä
- Maanvuokrasopimuksen voi allekirjoittaa vain henkilö, jolla on oikeus edustaa vuokralaista
 - Yhtiömuotoisilla vuokralaisilla edustusosoikeus todennetaan usein kaupparekisteriotteelta
 - Valtuutus voi ilmetä myös yhtiökokouksen päätöksestä
 - Kaupparekisteriotteen ajantasaisuus ja oikeellisuus kannattaa tarkistaa

Kiinnitykset ja panttikirjat

- Vuokraoikeuteen ja rakennuksiin saattaa olla vahvistettu kiinnityksiä vuokralaisen lainojen maksun vakuudeksi
- Vakuudenhaltijalle (esim. pankille) on todisteena kiinnityksestä annettu panttikirja
- Kun vuokrasopimus uusitaan, kaupunki vahvistaa maanvuokrien maksun vakuudeksi rakennuksiin ja vuokraoikeuteen parhaimmalle etusijalle noin kahden vuoden vuokraa vastaavan kiinnityksen
- Vuokralaisen tulee hankkia tähän muilta pantinhaltijoilta (esim. pankeilta) suostumus ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta. Allekirjoituskutsun mukana kaupunki lähettää vuokralaiselle mallin pantinhaltijan suostumuskaavakkeesta.

Kiinnitykset ja panttikirjat (2)

- Yhtiömuotoisen vuokralaisen tulee käsitellä vuokrasopimuksen uusimisen lisäksi uusi kiinnitys ja panttikirjan panttaus kaupungille asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa (ohjeet yhtiökokouksen päätöksen sisällöstä lähetetään allekirjoituskutsun yhteydessä)

Mitä mukaan allekirjoitustilaisuuteen?

- Allekirjoitustilaisuuteen tulee ottaa mukaan
 - Henkilöllisyystodistukset
 - Panttikirjat, mikäli ne ovat vuokralaisen hallussa
 - Mikäli panttikirjat ovat pantinhaltijalla (esim. pankilla), tulee vuokralaisen tuoda mukanaan pantinhaltijan/haltijoiden täyttämä suostumuskaavake (malli toimitetaan allekirjoituskutsun mukana)
 - Yhtiömuotoiset vuokralaiset tarvitsevat mukaansa allekirjoitustilaisuuteen myös yhtiökokouspöytäkirjan

Sopimusten kirjaaminen

- Vuokrasopimus sekä hakemus vuokraoikeuden kirjaamista varten lähetetään kaupungin toimesta maanmittauslaitokselle
- Uusi maanvuokrasopimus tulee allekirjoittaa hyvissä ajoin ennen vanhan sopimuksen päättymistä
- Mikäli uuden sopimuksen kirjaamista ei ole haettu ajoissa, vuokraoikeus ja siihen vahvistetut kiinnitykset poistuvat lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä.
- Tällöin vuokralainen joutuu hakemaan kaikki, myös esimerkiksi pankeilla lainan vakuutena olevat kiinnitykset, uudelleen.

Kiitos!

Lisätiedot:

Anneli Mäkinen anneli.makinen@hel.fi,
puh 310 36457 ja

Pirjo Koskinen, Pirjo.A.Koskinen@hel.fi
puh 310 36424

Kiitos

osallistumisesta tämän
iltaiseen tilaisuuteen.
Kerrothan meille, kuinka
onnistuimme.

<http://bit.ly/2nEDe5>

Anna arvosana asteikolla 1-5:een,
kuinka hyvin tapahtuma vastasi odotuksiasi.