

Vuosina 2020-2021 päättyvien asuntotonttien maanvuokra- sopimusten uusiminen

Toukola, Kumpula, Käpylä ja Koskela

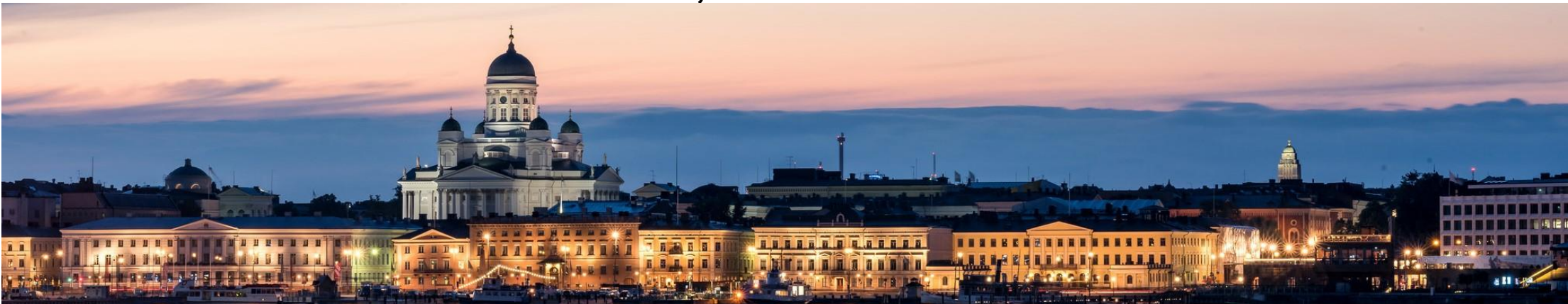
Helsingin kaupunki
Tonttipäällikkö Sami Haapanen

Helsinki

Tervetuloa!

Tässä esityksessä

- Taustaa: kaupunki maanvuokraajana
- Maanvuokrauksen periaatteet
- Mitkä asiat vaikuttavat tontin vuokrahintaan
- Arvio Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan 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, kadunrakentamiseen, julkisiin palveluihin

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 130 k-m² ja rakennusoikeuden yksikköhinta on 700 euroa k-m². Tontin laskennallinen arvo on 91 000 euroa (laskentakaavalla 130×700).

Kaupungin tuottotavoite on asuntotonteilla 4 % tontin laskennallisesta arvosta

- Tuottotavoite 4 % on Suomen kaupunkien alhaisimpia, moni kaupunki käyttää korkeampaa tuottotavoitetta.
- Esimerkiksi jos tontin laskennallinen arvo on 91 000 euroa, vuokra on 4 % sen arvosta eli 3640 euroa vuodessa laskentakaavalla $0,04 \times 91\ 000$ (elinkustannusindeksin vaikutusta ei ole esimerkissä huomioitu).

2020-2021 päättyy noin 750 sopimusta eri puolilla Helsinkiä

- Päättyviä sopimuksia on
 - Toukolassa noin 100
 - Kumpulassa noin 140
 - Käpylässä noin 200 ja
 - Koskelassa noin 125 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 uusiessaan rakennusoikeuden hinnoittelussa kohtuullisuuteen

- Sopimuksia uusittaessa rakennusoikeuden yksikköhinta on noin 60 % käyvästä arvosta

Toukola	Ulkopuolisen asiantuntijan arvio tonttien käyvistä arvoista:	Kaupungin arvio vuokrausperusteesta
Kerrostalo	900-1000 euroa/k-m ²	521 euroa/k-m ²
Rivitalo	1050-1150 euroa/k-m ²	579 euroa/k-m ²
Paritalo	1200-1400 euroa/k-m ²	657 euroa/k-m ²
Omakotitalo	1400-1600 euroa/k-m ²	714 euroa/k-m ²

Kohtuullisuus rakennusoikeuden hinnoittelussa

Kumpula	Ulkopuolisen asiantuntijan arvio tonttien käyvistä arvoista:	Kaupungin arvio vuokrausperusteesta
Kerrostalo	900-1000 euroa/k-m ²	521 euroa/k-m ²
Rivitalo	1050-1150 euroa/k-m ²	579 euroa/k-m ²
Paritalo	1200-1400 euroa/k-m ²	657 euroa/k-m ²
Omakotitalo	1400-1600 euroa/k-m ²	714 euroa/k-m ²

Kohtuullisuus rakennusoikeuden hinnoittelussa

Käpylä	Ulkopuolisen asiantuntijan arvio tonttien käyvistä arvoista:	Kaupungin arvio vuokrausperusteesta
Kerrostalo	900-1000 euroa/k-m ²	521 euroa/k-m ²
Rivitalo	1050-1150 euroa/k-m ²	579 euroa/k-m ²
Paritalo	1200-1400 euroa/k-m ²	657 euroa/k-m ²
Omakotitalo	1400-1600 euroa/k-m ²	714 euroa/k-m ²

Kohtuullisuus rakennusoikeuden hinnoittelussa

Koskela	Ulkopuolisen asiantuntijan arvio tonttien käyvistä arvoista:	Kaupungin arvio vuokrausperusteesta
Kerrostalo	700-850 euroa/k-m ²	463 euroa/k-m ²
Rivitalo	900-1000 euroa/k-m ²	521 euroa/k-m ²
Paritalo	1100-1250 euroa/k-m ²	599 euroa/k-m ²
Omakotitalo	1150-1350 euroa/k-m ²	637 euroa/k-m ²

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 Toukola	Sopimuksen ensimmäisenä voimaantulovuotena	10 vuoden kuluttua uuden vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta
Kerrostalot	1,04 euroa/huoneistoneliö/kuukausi	2,09 euroa/huoneistoneliö/kuukausi
Rivitalot	1,16 euroa/huoneistoneliö/kuukausi	2,32 euroa/huoneistoneliö/kuukausi
Paritalot	1,31 euroa/huoneistoneliö/kuukausi	2,63 euroa/huoneistoneliö/kuukausi
Omakotitalot	1,43 euroa/huoneistoneliö/kuukausi	2,86 euroa/huoneistoneliö/kuukausi

Esimerkiksi 50 neliöisen kerrostaloasunnon kohdalla Toukolassa vaikutus asumiskustannuksiin on sopimuksen alussa noin 52 euroa/kuukausi ja 10 vuoden kuluttua noin 105 euroa/kuukausi (laskentakaavalla $\text{asumiskustannusvaikutus} \times \text{huoneistoneliöt}$)

Uuden maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin

Laskennallinen arvio uuden maanvuokran vaikutuksesta asumiskustannuksiin Kumpula	Sopimuksen ensimmäisenä voimaantulovuotena	10 vuoden kuluttua uuden vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta
Kerrostalot	1,04 euroa/huoneistoneliö/kuukausi	2,09 euroa/huoneistoneliö/kuukausi
Rivitalot	1,16 euroa/huoneistoneliö/kuukausi	2,32 euroa/huoneistoneliö/kuukausi
Paritalot	1,31 euroa/huoneistoneliö/kuukausi	2,63 euroa/huoneistoneliö/kuukausi
Omakotitalot	1,43 euroa/huoneistoneliö/kuukausi	2,86 euroa/huoneistoneliö/kuukausi

Esimerkiksi 50 neliöisen kerrostaloasunnon kohdalla Kumpulassa vaikutus asumiskustannuksiin on sopimuksen alussa noin 52 euroa/kuukausi ja 10 vuoden kuluttua noin 105 euroa/kuukausi (laskentakaavalla $\text{asumiskustannusvaikutus} \times \text{huoneistoneliöt}$)

Uuden maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin

Laskennallinen arvio uuden maanvuokran vaikutuksesta asumiskustannuksiin	Sopimuksen ensimmäisenä voimaantulovuotena	10 vuoden kuluttua uuden vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta
Käpylä		
Kerrostalot	1,04 euroa/huoneistoneliö/kuukausi	2,09 euroa/huoneistoneliö/kuukausi
Rivitalot	1,16 euroa/huoneistoneliö/kuukausi	2,32 euroa/huoneistoneliö/kuukausi
Paritalot	1,31 euroa/huoneistoneliö/kuukausi	2,63 euroa/huoneistoneliö/kuukausi
Omakotitalot	1,43 euroa/huoneistoneliö/kuukausi	2,86 euroa/huoneistoneliö/kuukausi

Uuden maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin

Laskennallinen arvio uuden maanvuokran vaikutuksesta asumiskustannuksiin Koskela	Sopimuksen ensimmäisenä voimaantulovuotena	10 vuoden kuluttua uuden vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta
Kerrostalot	0,93 euroa/huoneistoneliö/ kuukausi	1,85 euroa/huoneistoneliö/ kuukausi
Rivitalot	1,04 euroa/huoneistoneliö/ kuukausi	2,09 euroa/huoneistoneliö/ kuukausi
Paritalot	1,20 euroa/huoneistoneliö/ kuukausi	2,40 euroa/huoneistoneliö/ kuukausi
Omakotitalot	1,27 euroa/huoneistoneliö/ kuukausi	2,55 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**

**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
- **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

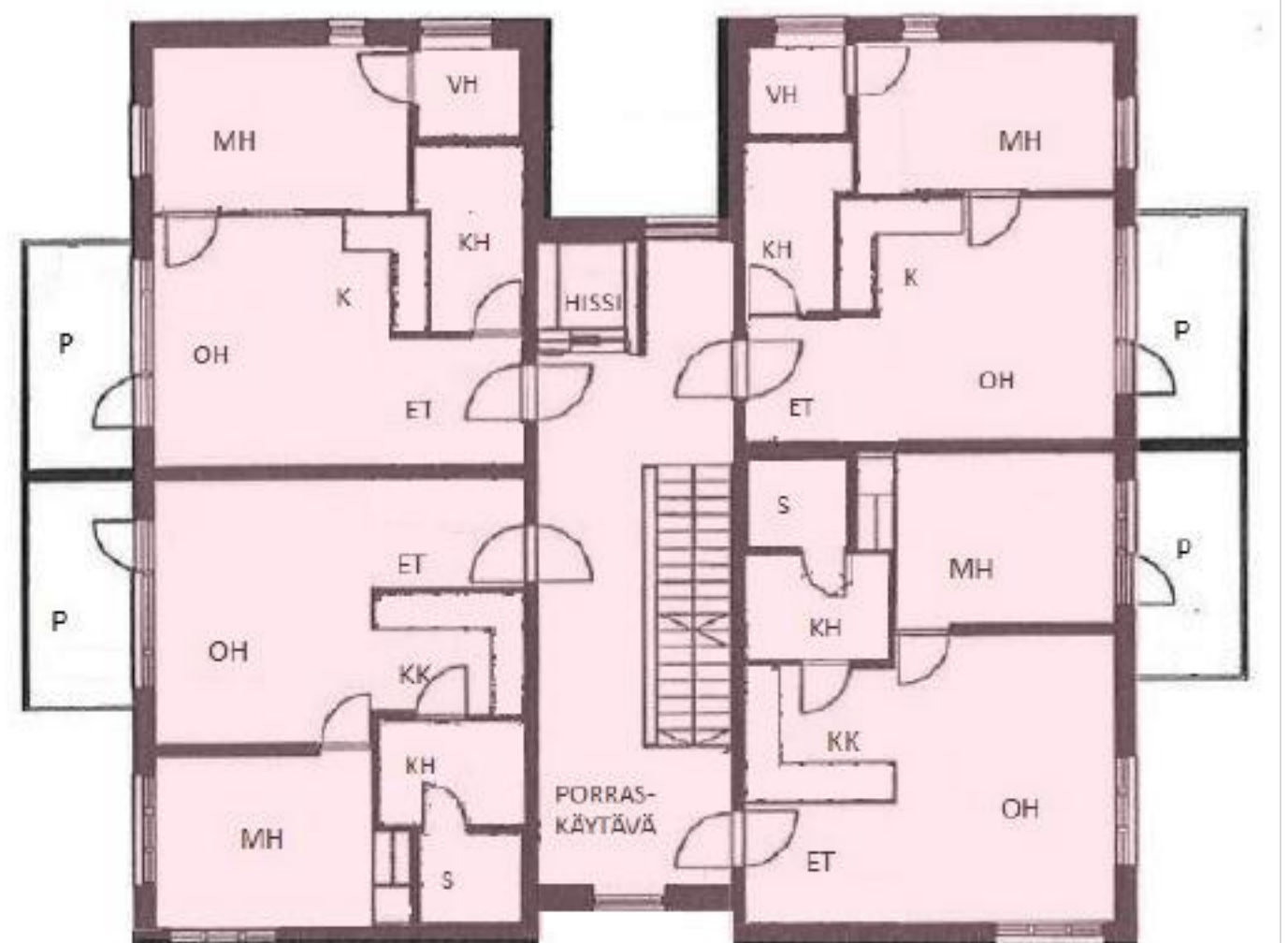
- Maanvuokraa peritään lähtökohtaisesti vain pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista (asuintilat, liiketilat ja niihin liittyvät tilat kulkuineen)
- Ulkopuolinen asiantuntija määrittelee maanvuokran perusteena olevat rakennusten kerrosalat osana valmistelua rakennuslupapiirustuksista
- Vuokralaiset ovat saaneet selvityksen maanvuokran perusteena olevasta rakennuksen kerrosalasta 2. infokirjeen mukana.
 - 3 tontilla piirustukset puuttuivat, näillä tonteilla maanvuokran perusteena oleva kerrosala määritetään katselmuksen perusteella
 - Mikäli tontilta on tuore piirustuspäätös, käytetään maanvuokran perusteena piirustuspäätöksen mukaista kerrosalaa

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.

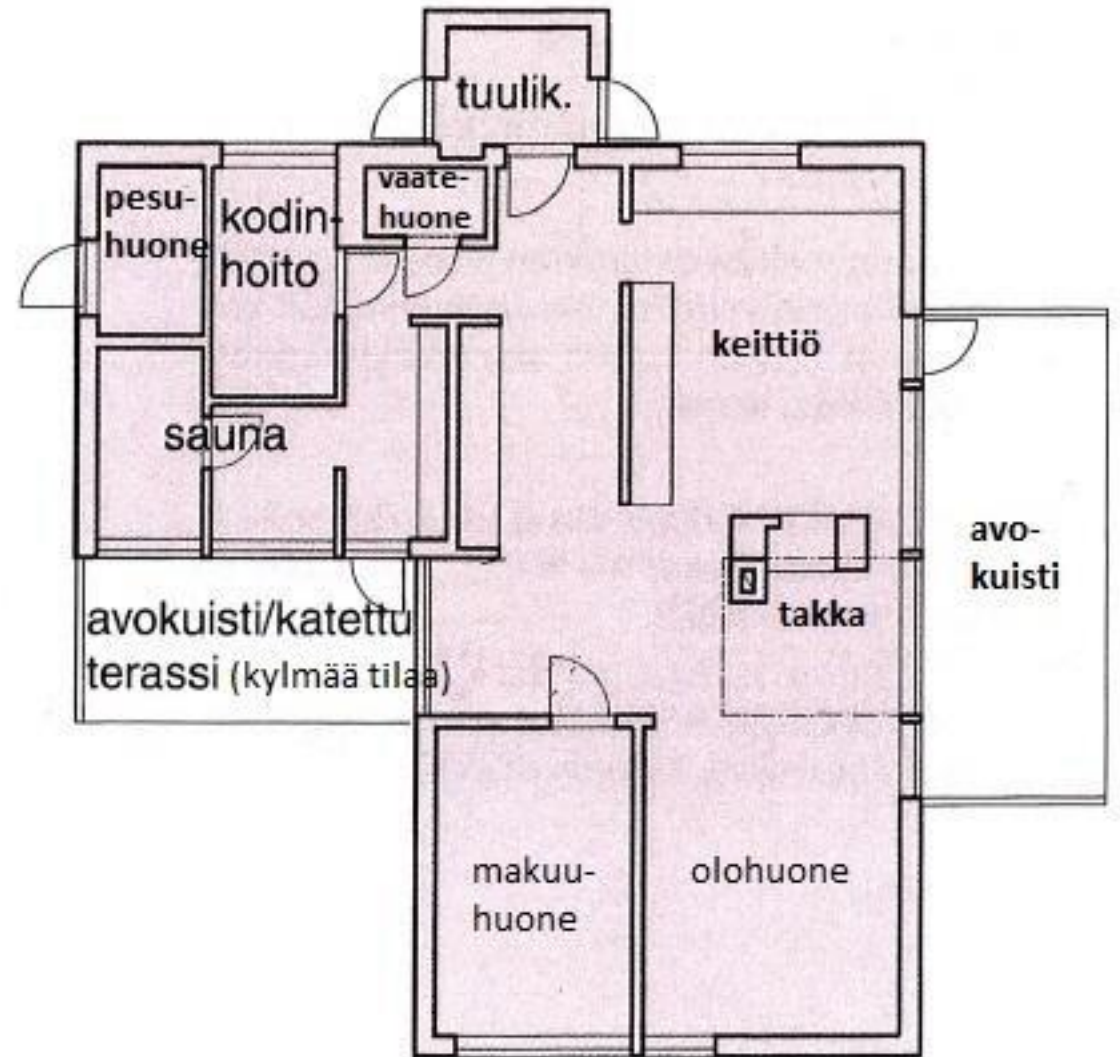
Esimerkkejä

Esimerkkejä tiloista, mistä peritään maanvuokraa



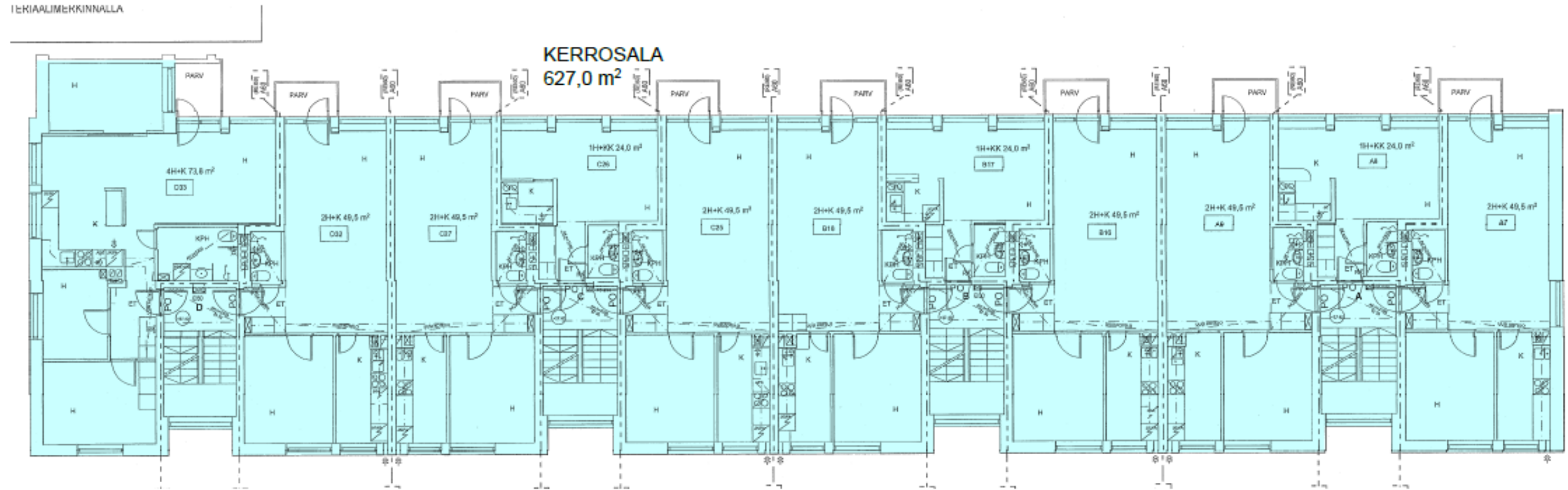
Esimerkkejä

Esimerkkejä tiloista, mistä peritään maanvuokraa



Esimerkki selvityksestä maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta

3. KERROS



6.

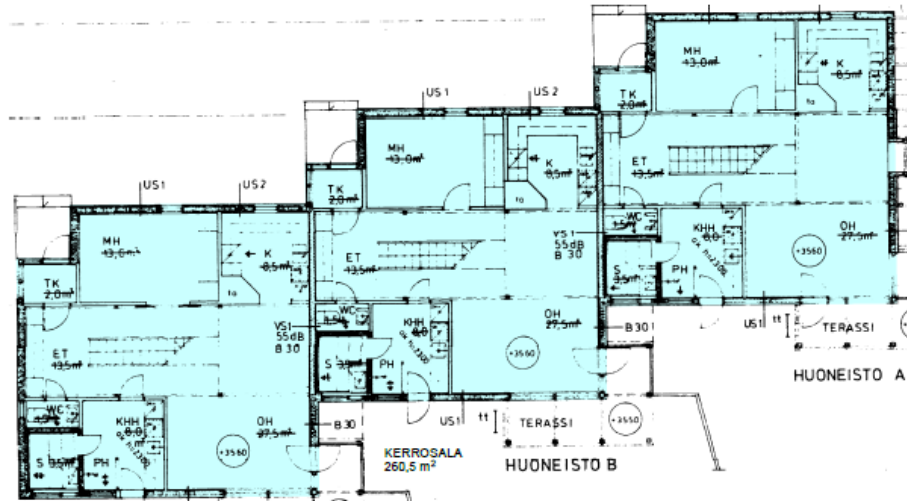
1:150

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-KOOSSA

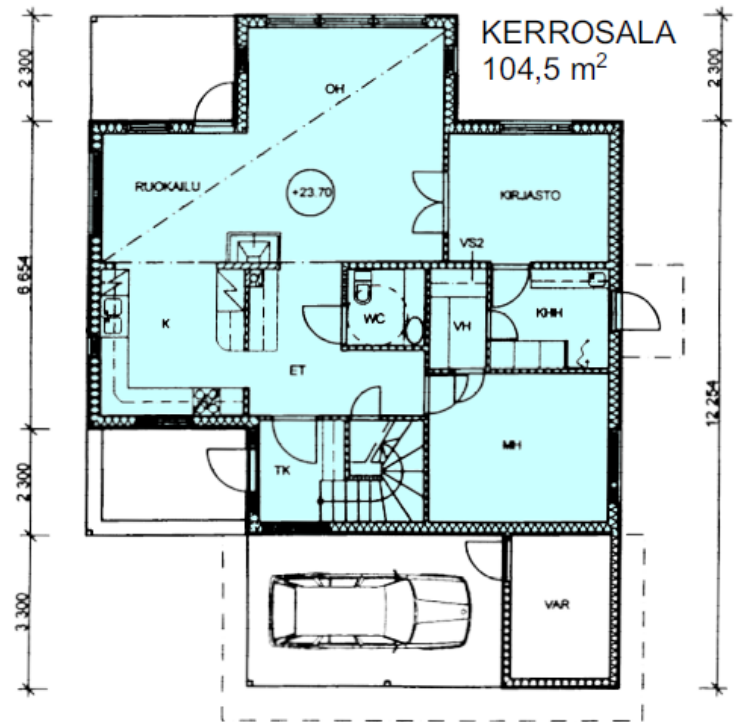
Rakennusloimenpide
KERROSASELVITYS
Rakennuskohteen nimi ja osoite

Piirustusaji
PÄÄPIIRUSTUS
Piirustuksen siks310

Juoks. nro
Mittakaavat

Esimerkki selvityksestä maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta

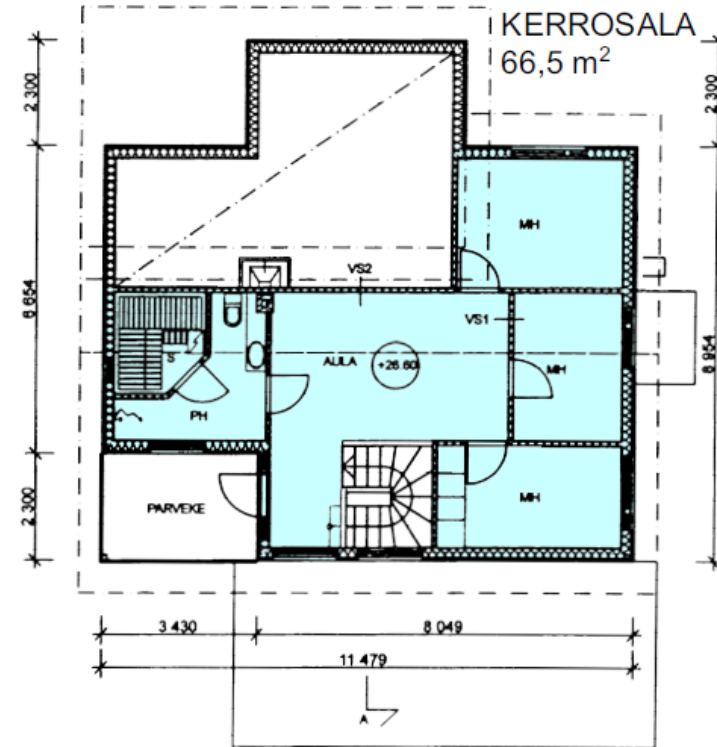
1. KERROS



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

Piirustuslaji
PÄÄPIIRUSTUS
Piirustuksen sisältö

Juoks. nro
Mittakaavat

Kerrosalan määrittämiseen liittyviä erityiskysymyksiä (1/6)

- Osalla vuokralaisista laskennassa ei ole käytetty uusimpia piirustuksia?
 - Pyritty käyttämään uusimpia piirustuksia
 - Rakennuspiirustusarkiston päivityksessä on viivettä ja arkisto myös päivittynyt selvitystyön alettua
 - Osa uusista piirustuksista koskee vain osaa rakennusta, jolloin käytetty vanhempia piirustuksia
 - Jos kohteesta on uudempia pääpiirustuksia, asiasta syytä ilmoittaa valmistelijalle

Kerrosalan määrittämiseen liittyviä erityiskysymyksiä (2/6)

- Osalla alle 1 600 mm korkeat tilat laskettu kerrosalaan, osalle ei?
 - Alle 160 cm tiloja ei lasketa kerrosalaan, josta peritään maanvuokraa
 - Alle 160 cm tilat eivät aina ilmene lähtöaineistosta
 - Jos havaitsette virheitä, syytä ilmoittaa valmistelijalle
- Osalla kylmät ullakkokomerot laskettu kerrosalaan, osalle ei?
 - Lämmittämättömät ullakkotilat eivät aina ilmene selkeästi piirustusaineistosta
 - Jos havaitsette virheitä, syytä ilmoittaa valmistelijalle

Kerrosalan määrittämiseen liittyviä erityiskysymyksiä (3/6)

- Osalla kylmä kuisti laskettu kerrosalaan, osalla ei?
 - Umpikuistit on laskettu mukaan kerrosalaan puolilämpiminätiloina
 - Joissain tapauksissa piirustuksista ei ilmene, onko kuisti ovellinen vai ei
 - Jos havaitsette virheitä, syytä ilmoittaa valmistelijalle
- Osalla hormit laskettu kerrosalaan, osalla ei?
 - Hormit kuuluvat kerrosalaan, elleivät ne sijaitse rakennusrungon ulkopuolella. Jos koko kerros on laskennallista kerrosalaa, ulkoseinien sisäpuoliset hormit ovat kerrosalassa mukana kokonaan. Kellarien ja ullakkokerrosten hormit ovat mukana kerrosalassa siltä osin, kun ne ovat kerrosalaan laskettavien tilojen seinärakenteen osana/rajaavat kerrosalaan kuuluvia tiloja.
 - Jos havaitsette virheitä, syytä ilmoittaa valmistelijalle

Kerrosalan määrittämiseen liittyviä erityiskysymyksiä (4/6)

- Osalla kellarin pesutiloja ei ole huomioitu kerrosalassa, kun huoneistossa WC ja osalla kellarin pesutilat laskettu, vaikka kerroksissa on WC ja/tai kylpy-/suihkuhuone? Osalla sauna laskettu, osalla ei?
 - Huoneistoa kohden tulee olla wc sekä suihku tai kylpyamme varsinaisessa kerroksessa, jotta kellarin pesutiloja ei lasketa kerrosalaan. (wc-istuimen yhteydessä oleva bidè-suihku ei yksin ole riittävä)
 - Mikäli varsinaisissa kerroksissa asuinhuoneiston yhteydessä on useampia wc ja/tai pesutiloja, ne kaikki kuuluvat kerrosalaan
 - Saunoista on otettu mukaan sekä pesu- että löylyhuone, löylyhuoneet ovat mukana kerrosalassa myös silloin, kun sauna sijaitsee kerroksessa
 - Jos havaitsette virheitä, syytä ilmoittaa valmistelijalle

Kerrosalan määrittämiseen liittyviä erityiskysymyksiä (5/6)

- Talotyypit eivät vastaa todellisuutta?
 - Talotyyppimääritelmät ovat tilastokeskuksen mukaan seuraavat
 - erilliset pientalot: yhden ja kahden asunnon talot, paritalot ja muut erilliset pientalot
 - rivi- ja ketjutalot: vähintään kolmen asunnon talot, jotka on kytketty toisiinsa
 - asuinkerrostalot: luhtitalot ja vähintään kolmen asunnon talot, joissa ainakin kaksi asuntoa sijaitsee päällekkäin
 - Jako omakotitalojen ja paritalojen välillä on tehty asuntojen/asuinhuoneistojen lukumäärän mukaan.
 - Paritalo= kaksi erillistä asuntoa/asuinhuoneistoa vierekkäin tai päällekkäin
 - Omakotitalo= yksi asunto/asuinhuoneisto
 - Asunto/ asuinhuoneisto määritelmä (1008/2017 Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista):
 - Keittiöllä, keittokomerolla tai keittotilalla varustettua yhden asuinhuoneen tai useampia asuinhuoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta, jolla on oma välitön sisäänkäyntinsä

Kerrosalan määrittämiseen liittyviä erityiskysymyksiä (6/6)

- Miten kaupunki varmistaa, että kerrosalatulkinnat ovat vuokralaisten välillä yhteneväisiä?
 - Kerrosalamäärittely yhden asiantuntijatahon toimesta
 - Tulokset käydään läpi kaupungin omasta toimesta
 - Vuokralaisten omaehtoinen tarkistaminen
 - Klinikka tontinvuokralaisille syksyllä 2018, jossa voidaan käydä läpi mm. kerrosalan määrittely
 - Virheet ja puutteet pyritään korjaamaan

Onko tontin ostaminen mahdollista?

- Kaupunki selvittää osana jatkovalmistelua edellytykset tarjota vuokralaiselle mahdollisuus tontin ostamiseen uudelleen vuokraamisen sijaan.
- Valtuusto päättää ostomahdollisuudesta arvioidusti kevään 2018 aikana
- Jos ostomahdollisuutta tarjotaan (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 valmistelija:

Minja Mäkelä

sähköposti: minja.makela@hel.fi ja tontti@hel.fi

Sopimusten allekirjoittaminen

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.