

# Vuosina 2020-2021 päättyvien asuntotonttien maanvuokra- sopimusten uusiminen

Munkkiniemi, Kamppi, Etu-Töölö,  
Taka-Töölö ja Ruskeasuo

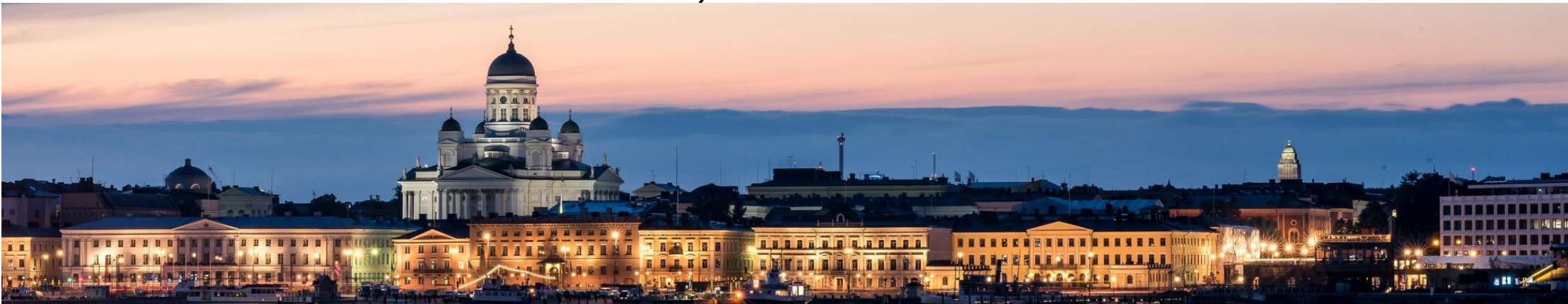
Helsingin kaupunki  
Miia Pasuri, tiimipäällikkö

Helsinki

# Tervetuloa!

## Tässä esityksessä

- Taustaa: kaupunki maanvuokraajana
- Maanvuokrauksen periaatteet
- Mitkä asiat vaikuttavat tontin vuokrahintaan
- Arvio Munkkiniemen, Kampin, Etu-Töölön, Taka-Töölön ja Ruskeasuon 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-m<sup>2</sup> ja rakennusoikeuden yksikköhinta on 600 euroa k-m<sup>2</sup>. Tontin laskennallinen arvo on 90 000 euroa (laskentakaavalla 150×600).

# Kaupungin tuottotavoite on asuntoteilla 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
  - Munkkiniemessä noin 30 ja
  - Kampissa, Töölössä ja Ruskeasuolla yhteensä 5 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 arvonkohoaminen 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

Kaupungin arvio vuokrausperusteesta

## **Munkkiniemi, Munkkivuori**

Kerrostalo **1000-1200 euroa/k-m<sup>2</sup>**

**579 euroa/ k-m<sup>2</sup>**

Rivitalo **1150-1350 euroa/k-m<sup>2</sup>**

**637 euroa/ k-m<sup>2</sup>**

# Kohtuullisuus rakennusoikeuden hinnoittelussa

Ulkopuolisen asiantuntijan arvio  
tonttien käyvistä arvoista

Kaupungin arvio vuokrausperusteesta

## Munkkiniemi, Niemenmäki:

Kerrostalo **950-1050 euroa/k-m<sup>2</sup>**

**541 euroa/ k-m<sup>2</sup>**

Rivitalo **1150-1250 euroa/k-m<sup>2</sup>**

**618 euroa/ k-m<sup>2</sup>**

# Kohtuullisuus rakennusoikeuden hinnoittelussa

Ulkopuolisen asiantuntijan arvio  
tonttien käyvistä arvoista

Kaupungin arvio vuokrausperusteesta

## Kamppi ja Etu-Töölö:

Kerrostalo 1600-1700 euroa/k-m<sup>2</sup>

811 euroa/ k-m<sup>2</sup>

# Kohtuullisuus rakennusoikeuden hinnoittelussa

Ulkopuolisen asiantuntijan arvio  
tonttien käyvistä arvoista

Kaupungin arvio vuokrausperusteesta

## Taka-Töölö:

Kerrostalo **1400-1500 euroa k/m<sup>2</sup>**

**734 euroa k/m<sup>2</sup>**

# Kohtuullisuus rakennusoikeuden hinnoittelussa

Ulkopuolisen asiantuntijan arvio  
tonttien käyvistä arvoista

Kaupungin arvio vuokrausperusteesta

## Ruskeasuo:

Kerrostalo **1100-1200 euroa k/m<sup>2</sup>**

**599 euroa k/m<sup>2</sup>**

# 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
- **Munkkiniemi, Munkkivuori**

	Sopimuksen ensimmäinen voimaantulovuosi	10 vuoden kuluttua uuden vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta
Kerrostalot	1,16 euroa/huoneistoneliö/kuukausi	2,32 euroa/huoneistoneliö/kuukausi
Rivitalo	1,27 euroa/huoneistoneliö/kuukausi	2,55 euroa/huoneistoneliö/kuukausi

- Esimerkiksi 50 neliöisen kerrostaloasunnon kohdalla vaikutus asumiskustannuksiin on sopimuksen alussa noin 58 euroa/kuukausi ja 10 vuoden kuluttua noin 116 euroa/kuukausi (laskentakaavalla  $\text{asumiskustannusvaikutus} \times \text{huoneistoneliöt}$ )

# Uuden maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin

- Laskennallinen arvio uuden maanvuokran vaikutuksesta asumiskustannuksiin
- **Munkkiniemi, Niemenmäki**

	Sopimuksen ensimmäinen voimaantulovuosi	10 vuoden kuluttua uuden vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta
Kerrostalot	1,08 euroa/huoneistoneliö/kuukausi	2,16 euroa/huoneistoneliö/kuukausi
Rivitalot	1,24 euroa/huoneistoneliö/kuukausi	2,47 euroa/huoneistoneliö/kuukausi

# Uuden maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin

- Laskennallinen arvio uuden maanvuokran vaikutuksesta asumiskustannuksiin
- **Kamppi ja Etu-Töölö**

	Sopimuksen ensimmäinen voimaantulovuosi	10 vuoden kuluttua uuden vuokrasopimuksen vuokraajan alkamisesta
Kerrostalot	1,62 euroa/huoneistoneliö/kuukausi	3,24 euroa/huoneistoneliö/kuukausi

# Uuden maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin

- Laskennallinen arvio uuden maanvuokran vaikutuksesta asumiskustannuksiin
- **Taka-Töölö**

	Sopimuksen ensimmäinen voimaantulovuosi	10 vuoden kuluttua uuden vuokrasopimuksen vuokraajan alkamisesta
Kerrostalot	1,47 euroa/huoneistoneliö/kuukausi	2,94 euroa/huoneistoneliö/kuukausi

# Uuden maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin

- Laskennallinen arvio uuden maanvuokran vaikutuksesta asumiskustannuksiin
- **Ruskeasuo**

	Sopimuksen ensimmäinen voimaantulovuosi	10 vuoden kuluttua uuden vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta
Kerrostalot	1,20 euroa/huoneistoneliö/kuukausi	2,39 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, right-pointing chevrons. The left chevron is orange and contains the text 'Kaupunginvaltuusto päättää Vuokraushinnasta ja vuokra-ajasta'. The right chevron is light blue and contains the text 'Asuntotontit-tiimin päällikkö päättää yksittäisten tonttien vuokraamisesta'. The chevrons are connected by a white arrow shape pointing from left to right.

**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 rakennuslupapaperustuksista
- Vuokralaiset ovat saaneet selvityksen maanvuokran perusteena olevasta rakennuksen kerrosalasta 2. infokirjeen mukana.

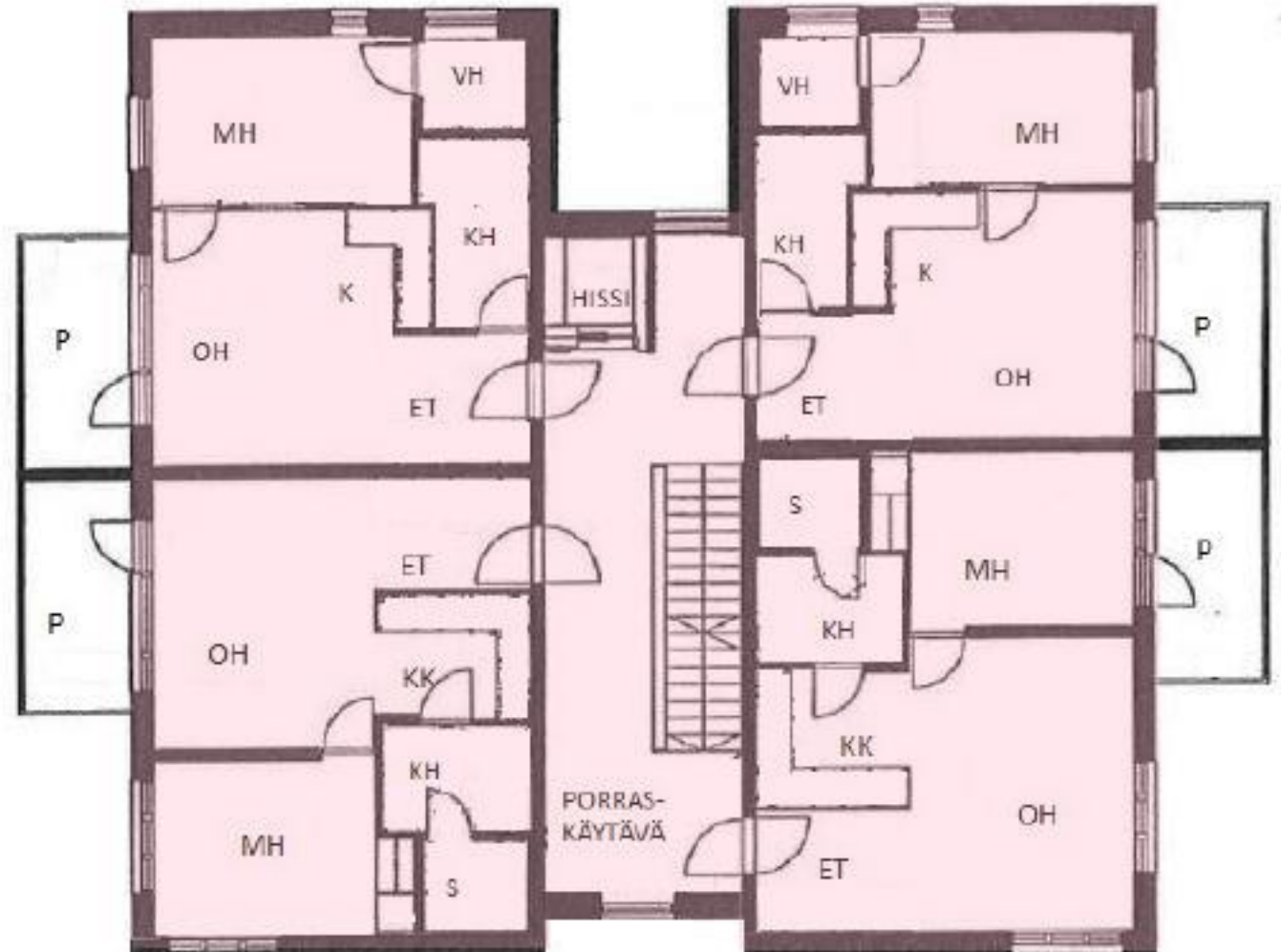


# Tontille rakennetun rakennuksen kerrosala maanvuokran perusteena

- 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.

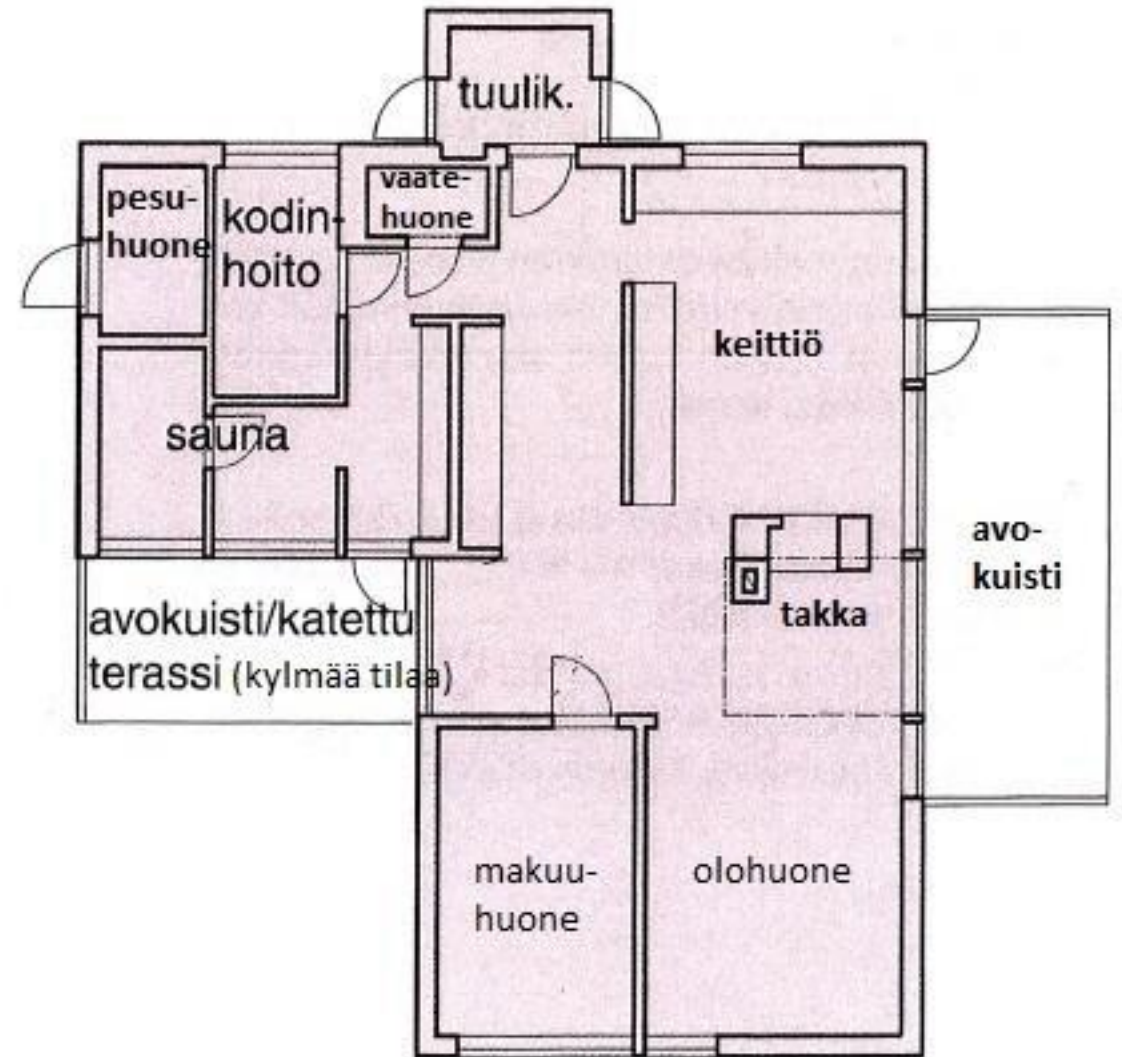
# Esimerkkejä

Esimerkkejä tiloista, mistä peritään maanvuokraa



# Esimerkkejä

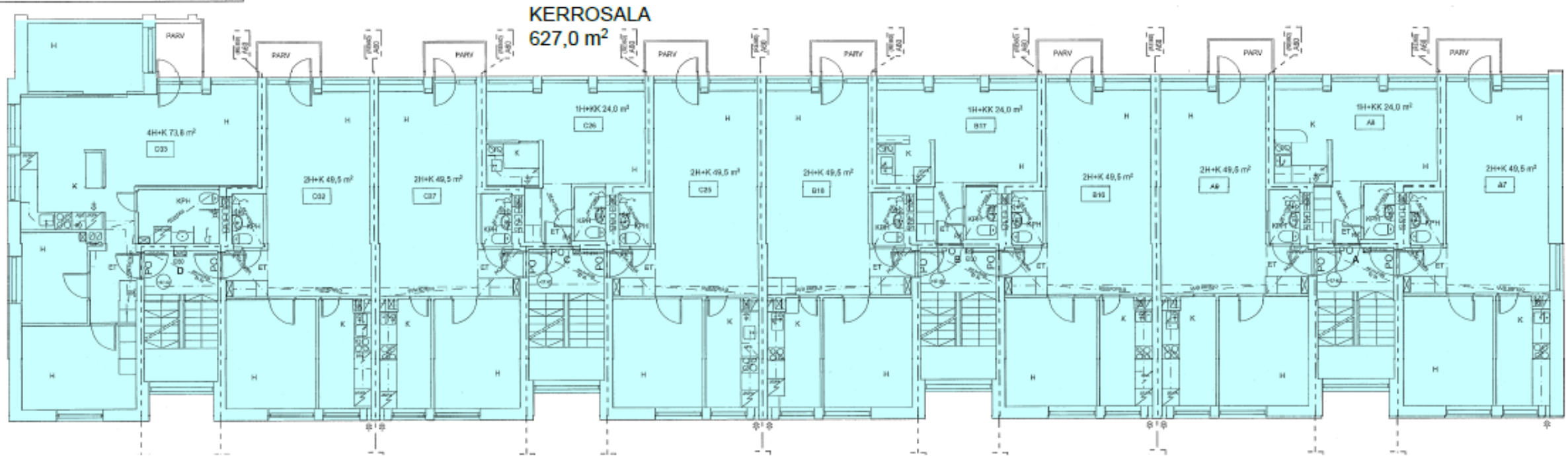
Esimerkkejä tiloista, mistä peritään maanvuokraa



# Esimerkki selvityksestä maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta

## 3. KERROS

TERIAALIMEKINNALLA

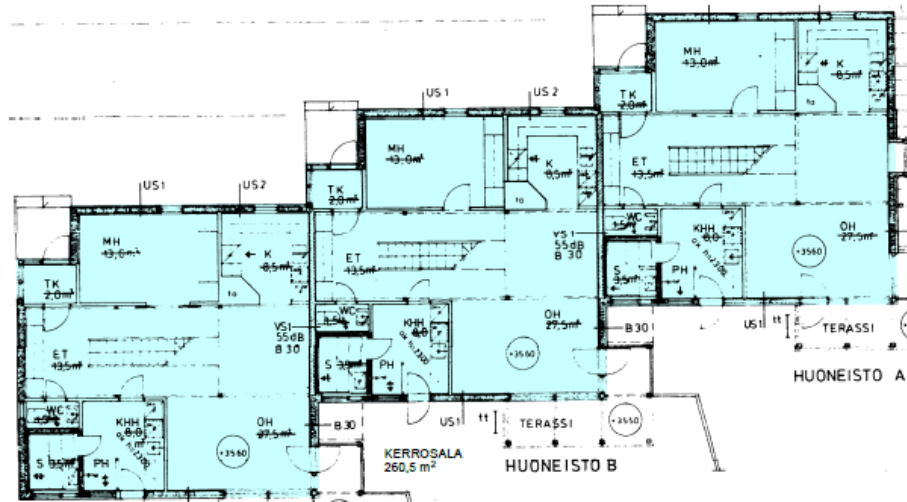


# Esimerkki selvityksestä maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta

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

RIVITALO  
PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN MUKAINEN PINTA-ALA 350,5 m<sup>2</sup>

## 1. KERROS



## 2. KERROS



KAAVIOT MAINITUSSA MITTAKAAVASSA TULOSTETTUNA A3-KOOSNA

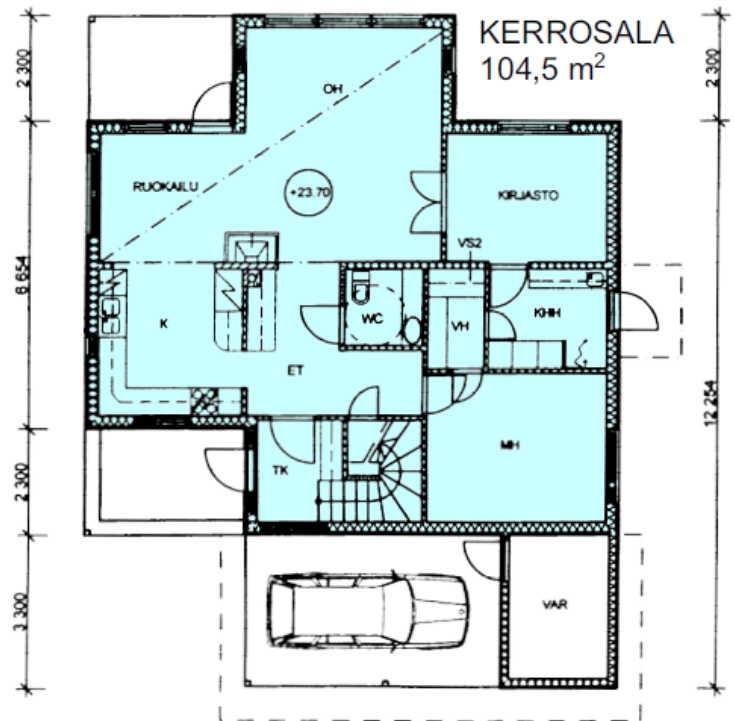
Rakennusloimenpide  
KERROSASELVITYS  
Rakennuskohteen nimi ja osoite

Piirustusaji  
PÄÄPIIRUSTUS  
Piirustuksen siks310

Juoks. nro  
Mittakaavat

# Esimerkki selvityksestä maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta

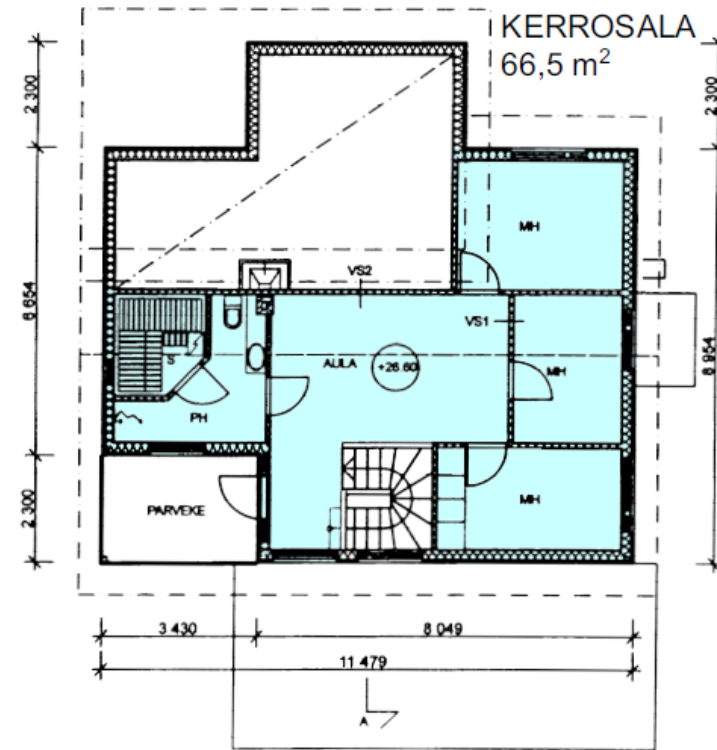
1. KERROS



1. KERROS 1:100

TALO C  
OMAKOTITALO  
PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN MUKAINEN KERROSALA 171 m<sup>2</sup>

2. KERROS



2. KERROS 1:100

KAAVIOT MAINITUSSA MITTAKAAVASSA TULOSTETTUNA A3-KOOSSA

Rakennusdimensio  
KERROSALASELVITYS  
Rakennuskohteen nimi ja osoite

Piirustusaji  
PÄÄPIIRUSTUS  
Piirustuksen s. 2/205

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/tonnti/sopimukset](http://www.hel.fi/tonnti/sopimukset)

**sekä alueen valmistelijat:**

**Kamppi, Etu-Töölö, Taka-Töölö: Kristian Berlin,  
kristian.berlin@hel.fi, puh. 09 310 36438 ja**

**Munkkiniemi: Risto Lehtonen, risto.lehtonen@hel.fi,  
puh. 09 310 36617**

**Ruskeasuo: Anne Nahi, anne.nahi@hel.fi, puh. 310 64332**



# Sopimusten allekirjoittaminen

Miia Pasuri  
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 edustusosoikeuden 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.

**Lisätiedot:**

**kiinteistösihteeri Anneli Mäkinen**  
**[anneli.makinen@hel.fi](mailto:anneli.makinen@hel.fi)**, puh 310 36457 ja

**Pirjo Koskinen, [Pirjo.A.Koskinen@hel.fi](mailto:Pirjo.A.Koskinen@hel.fi)**  
puh 310 36424



# Kiitos!