



25.03.2015

Kaj/8

§ 87

Vuokrausperusteet asuntotonteille, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuonna 2015

HEL 2014-013770 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön vuokraamaan liitteessä 1 mainitut Helsingin kaupungin kaupunginosien 12. (Alppiharju), 14. (Taka-Töölö), 16. (Ruskeasuo), 21. (Hermanni), 22. (Vallila), 25. (Käpylä), 28. (Oulunkylä), 29. (Haaga), 34. (Pakila), 39. (Tapaninkylä), 43. (Herttoniemi) ja 46. (Pitäjänmäki) tontit tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

12. kaupunginosan (Alppiharju) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

14. kaupunginosan (Taka-Töölö) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 38 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

16. kaupunginosan (Ruskeasuo) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

21. kaupunginosan (Hermanni) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK), yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueiden (ALK) ja asuntorakennusten korttelialueiden (kerrostalo) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

22. kaupunginosan (Vallila) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) ja asuntorakennusten korttelialueiden (kerrostalo) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.



25. kaupunginosan (Käpylä) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (A) ja (AOR) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 27 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

28. kaupunginosan (Oulunkylä) Maunulan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (AR, AR/s) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

29. kaupunginosan (Haaga) Etelä-Haagan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

29. kaupunginosan (Haaga) Pohjois-Haagan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) ja asuin- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

39. kaupunginosan (Tapaninkylä) erillispientalojen korttelialueiden (AO) liitteestä 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

43. kaupunginosan (Herttoniemi) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK), asunto- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) sekä asuntotonttien korttelialueiden (AO, kerrostalo) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 23 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (rivitalojen korttelialueiden, asuntotonttien korttelialueiden AO, pientalo)



vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

43. kaupunginosan (Herttoniemi) Roihuvuoren osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) sekä asunto- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 20 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 20 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (YS) liitteestä 1 ilmenevän 34. kaupunginosassa (Pakila) sijaitsevan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 14 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Maanvuokraa peritään tontille rakennetusta pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta ja muutoin kiinteistölautakunnan tai sen määräämän viranhaltijan päättämällä tavalla. Kiinteistölautakunnalla tai sen määräämällä viranhaltijalla on oikeus perustellusta painavasta syystä poiketa edellä esitetystä vuokrausperusteista.

Liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta peritään samaa vuokraa kuin asuintiloista.

Yleisten rakennusten tonteista (Y) sekä vastaavista tiloista peritään maanvuokraa, joka on puolet asuintilojen osalta perittävästä maanvuokrasta.

Näin määräytyvistä maanvuokrista peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 55 %, kolmannelta 60 %, neljänneltä 65 %, viidenneltä 70 %, kuudennelta 75 %, seitsemänneltä 80 %, kahdeksannelta 85 %, yhdeksänneltä 90 % ja kymmenenneltä 95 %, jonka jälkeen yhdennestätoista vuodesta alkaen peritään täyttä maanvuokraa.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai tonttiosaston osastopäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.



Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään päätöksen valtuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuudet julkaista kaupungin vuokratonttien vuokranmääräytymisperusteet tonttikohteisesti avoimena datana. (Otso Kivekäs)

Käsittely

Kun asiassa oli käyty keskustelua, puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa oli tehty kannatettu ehdotus, jonka hyväksyminen olisi merkinnyt asian käsittelyn keskeyttämistä, minkä vuoksi puheenjohtaja kehotti seuraavia puhujia rajoittamaan puheenvuoronsa kysymykseen asian palauttamisesta kaupunginhallitukselle.

Julistettuaan keskustelun asian palauttamisesta päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Veronika Honkasalo valtuutettu Dan Koivulaakson kannattamana ehdottanut, että kaupunginvaltuusto päättäisi palauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi siten, että kohtuulliseksi tuottotavoitteeksi katsotaan 2 % tontin laskennallisesta arvosta.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

1 äänestys

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken haluaa jatkaa asian käsittelyä, äänestää jaa; jos ei voittaa, on valtuutettu Veronika Honkasalon palautusehdotus hyväksytty.

JAA-ehdotus: Jatko

EI-ehdotus: Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että kohtuulliseksi tuottotavoitteeksi katsotaan 2 % tontin laskennallisesta arvosta.

Jaa-äännet: 69

Mukhtar Abib, Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Päivi Lipponen, Jape Lovén, Hannele



Luukkainen, Pekka Majuri, Elina Moisio, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Mari Puoskari, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Nasima Razmyar, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Tomi Sevander, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Pertti Villo, Ville Ylikahri

Ei-äännet: 16

Zahra Abdulla, Yrjö Hakanen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Sirkku Ingervo, Helena Kantola, Dan Koivulaakso, Vesa Korkkula, Harri Lindell, Petra Malin, Silvia Modig, Sami Muttilainen, Sirpa Puhakka, Pekka Saarnio, Anna Vuorjoki

Kaupunginvaltuusto oli päättänyt jatkaa asian käsittelyä.

Julistettuaan keskustelun itse asiassa päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Yrjö Hakanen ehdottanut, että valtuusto päättää muuttaa esitystä niin, että maanvuokran laskennassa käytetään 2 prosentin tuottotavoitetta (4 % sijasta). Samalla valtuusto päättää, että myös aiempien vuonna 2010 hyväksytyjen periaatteiden mukaisten maanvuokrasopimusten laskentaperusteita muutetaan vastaavalla tavalla.

Puheenjohtaja totesi, ettei valtuutettu Yrjö Hakasen vastaehdotusta ollut kannatettu, joten se raukesi.

Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto hyväksyi ensin kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa valtuutettu Otso Kivekäs oli valtuutettu Hannu Oskalan kannattamana ehdottanut hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään päätöksen valtuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuudet julkaista kaupungin vuokratonttien vuokranmääräytymisperusteet tonttikohtaisesti avoimena datana.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

2 äänestys



25.03.2015

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken hyväksyy valtuutettu Otso Kivekkään ehdottaman toivomusponnen, äänestää jaa, ken sitä vastustaa äänestää ei.

JAA-ehdotus: Hyväksyessään päätöksen valtuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuudet julkaista kaupungin vuokratonttien vuokranmääräytymisperusteet tonttikohtaisesti avoimena datana
EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 77

Zahra Abdulla, Mukhtar Abib, Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Helena Kantola, Otso Kivekäs, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Vesa Korkkula, Kauko Koskinen, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Harri Lindell, Päivi Lipponen, Hannele Luukkainen, Pekka Majuri, Petra Malin, Elina Moisio, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Nasima Razmyar, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Tomi Sevander, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Pertti Villo, Anna Vuorjoki, Ville Ylikahri

Tyhjä: 7

Yrjö Hakanen, Sirkku Ingervo, Terhi Koulumies, Jape Lovén, Silvia Modig, Pekka Saarnio, Tuomo Valokainen

Poissa: 1

Sami Muttilainen

Kaupunginvaltuusto oli hyväksynyt valtuutettu Otso Kivekkään ehdottaman toivomusponnen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



- 1 Luettelo tonteista
- 2 Perustelumuistio
- 3 Vertailutiedot ja ulkopuolisen asiantuntijan arvio alueiden rakennusoikeuksien markkina-arvoista
- 4 Muistiot asukastilaisuuksista

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Taustaa päättyivistä maanvuokrasopimuksista

Kaupungin sodanjälkeisen voimakkaan kasvun ja voimakkaan sisäisen maassamuuton aikaan alettiin rakentaa isoja uusia kerrostaloalueita kaupungin omistamille maille. Tontit luovutettiin tuolloin lähes poikkeuksetta vuokraamalla pitkin vuokrakaudeltaan enimmäkseen 50 - 60 vuoden pituisin maanvuokrasopimuksin.

Kaupungin omistamilla tonteilla päättyi vuosina 1999 ja 2000 yhteensä lähes seitsemäsadan asuntotontin vuokrakausi. Vastaavasti päättyi vuokrakausi vuonna 2010 noin sadalla asuntotonttien maanvuokrasopimuksella.

Tämän vuoden lopussa päättyi yhteensä noin sataseitsemänkymmentä asuntotonttien maanvuokrasopimusta. Uusia maanvuokrasopimuksia nyt tehtäessä ehdotetaan sovellettavaksi vastaavia periaatteita kuin vuoden 2010 tapauksissa.

Koska vuokrasopimusten uusiminen merkitsee huomattavia vuokrankorotuksia vuokralaisena oleville asunto- ja kiinteistöyhtiöille, asiaa valmisteltaessa on hyvissä ajoin etukäteen oltu yhteydessä vuokralaisiin. Tämä on tapahtunut kirjeitse ja useita asukastilaisuuksia eri alueilla pitämällä. Lisäksi vuokralaisilta erikseen saatu palaute on kirjattu ja kokouksissa ja kirjeitse saatu palaute kommentoitu tilaisuuksissa ja tässä esityksessä. Esityksen taustamuistio ja muistiot asukastilaisuuksista ovat liitteinä 2 ja 4.

Maanvuokrasopimuksia uusittaessa hinnoittelun lähtökohtana on kiinteistöjen arvioitu yleinen hintataso uusimisajankohtana. Uusittavissa asuntotonttivuokrauksissa kuitenkin otetaan huomioon taustalla oleva vanha maanvuokrasopimus, jolloin vuokranmäärittelyssä pyritään maltilliseen hinnoitteluun. Vanhastaan vuokrattujen tonttien uusi



maanvuokra on siksi pyritty määrittämään siten, että vuokra on noin 20 % alhaisempi kuin vastaavan uudisrakennettavan tontin maanvuokra.

Uusittavien sopimusten maanvuokra on kuitenkin yleensä vanhan sopimuksen tasoa merkittävästi korkeampi johtuen siitä, että vanha maanvuokra on kymmenien vuosien kuluessa jäänyt merkittävästi jälkeen asuntotonttien yleisestä hintakehityksestä ja on nykytasollaan usein lähes nimellisenä pidettävä.

Jotta siirtyminen uuden maanvuokrasopimuksen mukaiseen vuokraan ei muodostuisi nykyisten asukkaiden kannalta kohtuuttomaksi, maanvuokria uusittaessa on siirrytty uuden sopimuksen mukaiseen vuokraan vaiheittain niin, että uusi maanvuokra nousee täyteen määräänsä vasta useamman vuoden kuluessa. Ensimmäisenä vuotena peritään tällöin uutta maanvuokraa 50 % alennettuna, seuraavana 45 % jne., kunnes kymmenennestä vuodesta siirrytään täyden vuokran perintään. Menettely vastaa aiemmin 2010 sopimuksia uusittaessa sovellettua.

Maanvuokrien määrittelyssä noudatetaan myös alueellista yhtenäisyyttä. Uudet maanvuokrasopimukset tehdään yleensä noin 50 vuodeksi ja maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Esittelijän perustelut

Yleistä

Tämän vuoden lopussa päättyy kaupungin omistamilla alueilla Helsingin kaupungissa vuoden 2015 lopussa yhteensä noin sataseitsemänkymmentä asuntotonttien maanvuokrasopimusta. Uusittavia maanvuokrasopimuksia on Alppiharjun (1 kpl), Taka-Töölön (1 kpl), Ruskeasuon (2 kpl), Hermannin (27 kpl), Vallilan (7 kpl), Käpylän (2 kpl), Oulunkylän (23 kpl), Haagan (25 kpl), Pakilan (1 kpl), Tapaninkylän (1 kpl), Herttoniemen (75 kpl) ja Pitäjänmäen (1 kpl) kaupunginosissa.

Pääosin päättyvien sopimusten tontit kuuluvat asuinkerrostalojen (AK) korttelialueisiin. Muutama tontti kuuluu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen (AR). Pieni osa tonteista kuuluu erillispientalojen (AO) korttelialueeseen, yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeseen (ALK) sekä asuntorakennusten korttelialueeseen (A). Luettelo tonteista, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuonna 2015, on liitteenä 1. Luettelosta ilmenevät tonttien perustiedot.

Kaikki näitä tontteja koskevat maanvuokrasopimukset ehdotetaan uusittaviksi, koska mitään uusimista estäviä seikkoja ei ole tiedossa.



Näin ollen kaikille liitteen 1 mukaisille tonteille esitetään vahvistettaviksi vuokrausperusteet, eli rakennusoikeuden yksikköhinta sekä vuokra-aika ja muut maanvuokran määrittelyn kannalta keskeiset periaatteet.

Valmisteluprosessista

Järjestelyt vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimiseksi aloitettiin kiinteistöviraston tonttiosastolla vuoden 2012 lopussa, jolloin tonttien vuokralaisille lähetettiin kirjeet voimassa olevien maanvuokrasopimusten päättymisestä. Kirjeissä vuokralaisille esitettiin alustava arvio uuden maanvuokran määräytymisperusteista sekä kerrottiin maanvuokrasopimusten uusimisprosessista.

Keväällä 2014 tonttien vuokralaisille lähetettiin toinen kirje, jossa esitettiin tarkennettu arvio uudesta maanvuokrasta sekä kerrottiin tarkemmin maanvuokrasopimusten uusimisen aikataulusta sekä menettelystä sopimuksia uusittaessa. Kirjeellä varattiin lisäksi tilaisuus tonttien vuokralaisille esittää kirjalliset mielipiteensä maanvuokrasopimusten uusimisesta ja uusimiseen liittyvistä kysymyksistä. Kirjallisia mielipiteitä esitettiin 15 kappaletta. Mielipiteiden pääasialliset sisällöt on läpikäyty liitteenä 2 olevassa perustelumuistiossa. Vuokrasopimusten uusimisesta on vuokralaisille lähetettyjen kirjeiden lisäksi tiedotettu muun muassa lehdistötiedotteilla, asukasyhdistyksille suunnatuilla tiedotteilla sekä kiinteistöviraston internet-sivuilla.

Syksyllä 2014 tonttiosasto järjesti kuusi kaupunginosakohtaista asukastilaisuutta, joissa kerrottiin maanvuokrasopimusten uusimisen periaatteista ja aikataulusta. Asukastilaisuuksissa yleisön kysymyksiin vastasivat tonttiosaston asiantuntijat. Lisäksi hallinto-osasto kertoi vuokrasopimusten allekirjoittamiseen liittyvistä juridisista ja käytännön toimenpiteistä. Asukastilaisuuksista laaditut muistiot ovat liitteenä 4. Asukastilaisuuksista tiedotettiin muun muassa vuokralaisille lähetetyillä kutsuilla, useilla lehti-ilmoituksilla, lehdistötiedotteella, asukasyhdistyksille suunnatuilla tiedotteilla sekä kiinteistöviraston internet-sivuilla.

Vuokralaisten kirjallisesti tai asukastilaisuuksissa esittämät mielipiteet on pyritty huomioimaan asian valmistelussa. Mielipiteissä esitettyihin maanvuokrasopimusten uusimista koskeviin yleispiirteisiin huomioihin on otettu kantaa tässä esityksessä ja sen liitteissä. Mielipiteissä esitettyihin tonttikohtaisiin erityiskysymyksiin tullaan ottamaan kantaa myöhemmin vuokrasopimusten uudistamispäätösten yhteydessä, jolloin kunkin alueen valmistelija on yhteydessä vuokralaisiin.



Vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisten perusteista (vuokra-aika ja vuokranmäärittelyperiaatteet) päättää kaupunginvaltuusto. Varsinaiset maanvuokrasopimusten uusimisia koskevat päätökset tehdään kiinteistölautakunnan tai sen määräämän viranhaltijan toimesta sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut tonteille vuokrauserusteet. Tonttiosaston tavoitteena on, että vuokrasopimusten uusimista koskevat päätökset ovat kokonaisuudessaan tehty viimeistään syyskuun 2015 aikana. Vuokrauspäätösten täytäntöönpanosta vastaa kiinteistöviraston hallinto-osasto.

Asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa noudatettavat keskeiset periaatteet yleisesti

Maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättyessä vuokrasopimusta pääsääntöisesti jatketaan, ellei vuokrasopimuksen jatkamiselle ole merkittäviä maankäytöllisiä esteitä. Maanvuokrasopimusta uusittaessa hinnoittelu perustuu uusimishetken tasoon, ja sopimuksia tehtäessä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia kiinteistölautakunnan vahvistamia yleisiä maanvuokrasopimusehtoja. Lisäksi sopimukseen sisällytetään mahdolliset tonttikohtaiset erityisehdot (esim. vanhaan sopimukseen sisällytetyt rasitteenluonteiset ehdot).

Asuntotonttien maanvuokraustoinnassa lähtökohtana pidetään kohtuullisuutta. Tämä korostuu erityisesti asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uusittaessa, jolloin uusi maanvuokra pyritään määrittämään siten, että vuokra on noin 20 % alhaisempi kuin vastaavan uudisrakennettavan tontin maanvuokra. Maanvuokrien määrittelyssä noudatetaan alueellista yhtenäisyyttä. Uudet maanvuokrasopimukset tehdään yleensä noin 50 vuodeksi ja maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Maanvuokrasopimuksia uusittaessa uuden sopimuksen mukainen maanvuokra on yleensä vanhan sopimuksen tasoa merkittävästi korkeampi johtuen siitä, että vanha maanvuokra on kymmenien vuosien kuluessa jäänyt merkittävästi jälkeen asuntotonttien yleisestä arvonkehityksestä ja on nykytasollaan lähes nimellisenä pidettävä.

Jotta siirtyminen uuden maanvuokrasopimuksen mukaiseen vuokraan ei muodostuisi nykyisten asukkaiden kannalta kohtuuttomaksi, kaupunki on maanvuokrasopimuksia uusiessaan korottanut vuokraa vaiheittain niin, että uusi maanvuokra nousee täyteen määräänsä vasta useamman vuoden kuluessa.

Vuonna 2010 päättyneitä maanvuokrasopimuksia uusittaessa sovellettiin siirtymäaikamenettelyä, jossa uudesta maanvuokrasta annettiin ensimmäisenä vuonna 50 %:n alennus, seuraavana 45 %:n,



sitä seuraavana 40 %:n ja sitä seuraavana 35 %:n jne. siten, että uusi maanvuokra tuli täysimääräisenä voimaan vasta kymmenennestä vuodesta alkaen. Näin ehdotetaan toimittavan tälläkin kertaa.

Maanvuokran laskeminen

Tontin maanvuokra lasketaan laskentakaavalla tontin rakennusoikeus ($k\text{-m}^2$) \times rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/ $k\text{-m}^2$, vastaa elinkustannusindeksin pistelukua 100) \times elinkustannusindeksi (vuokraushetken pisteluku) \times 0,04. Helsingin kaupungin nykyisin käyttämä vuokrausmenettely on pääpiirteissään samanlaisena käytössä hyvin yleisesti Suomessa.

Vuoden 2015 lopussa päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusien vuokrien perusteena oleva tarkka rakennusoikeuden ($k\text{-m}^2$) määrä (rakennettu kerrosala) ja tonttien lopullinen maanvuokran suuruus tarkentuvat tonttikohtaisista sopimuksista uusittaessa, koska rakennetun kerrosalan määrä tarkistustalotonttien osalta tarkistustalotonttien osalta rakennuslupaperusteista ennen maanvuokrasopimuksen uusimista.

Ulkopuolisen asiantuntijan arvio rakennusoikeuden arvosta ja vertailutiedot

Kiinteistöviraston tonttiosasto on vuokrausperuste-esityksen valmistelua varten teettänyt ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnot kunkin alueen asuntotonttien rakennusoikeuksien käyvästä arvosta. Arviolausunnot on tehnyt Catella Property Oy 28.5.2013 (kerrostalotontit) ja 30.4.2013 (pientalotontit). Näin on pyritty muun ohella ehkäisemään tonttien ylihinnointelu.

Teetettyjen arviolausuntojen perusteella voidaan todeta, että nyt esitettävät alla tarkemmin selostettavat rakennusoikeuksien yksikköhinnat alittavat kaikilla alueilla merkittävästi arvioitavissa olevan käyvän arvon ja ehdotettavat vuokrausperusteet ovat siten hyvin kohtuullisia suhteessa tonttien käypiin arvoihin. Erot vaihtelevat alueittain rakennusoikeuksien yksikköhintojen ollessa vähintäänkin noin 40 prosenttia käyvien arvojen keskihintoja alhaisempia.

Vuokrausperuste-esityksen valmistelun yhteydessä on edelleen selvitetty vertailutiedoiksi kunkin alueen viime vuosien uudiskohteiden maanvuokrauksissa käytettyjä rakennusoikeuksien arvoja. Kaikilta alueilta ei vertailutietoja ole saatavilla, joten näiden alueiden vertailutiedot perustuvat vastaavan tyyppisiltä alueilta viime vuosina tehtyihin vuokrauksiin.



Vertailutietojenkin perusteella voidaan todeta, että nyt esitettävät vuokrausperusteet alittavat selvästi vastaavissa uudiskohteissa käytetyn tason, alituksen ollessa keskimäärin noin 20 %.

Ulkopuolisen asiantuntijan arvio kunkin alueen rakennusoikeuksien arvoista samoin kuin vertailutiedot uudiskohteissa käytettyyn tasoon on esitetty liitteenä 3.

Tuottotavoite

Kaupunginvaltuusto päätti 1.10.1980 (asia nro 18), että asuntotonttien vuosivuokrana peritään 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Kaupungin perimä maanvuokra on korkotuottoa sille pääomalle, joka on sitoutunut kaupungin maaomaisuuteen.

Maanvuokrauksessa noudatettavaksi esitettävä tuottotavoite ei ylitä Suomessa yleisesti maanvuokrauksessa käytettyä ja hyväksyttyä tasoa. Kuntien yleisesti maanvuokrauksessa käyttämä tuottotavoite vaihtelee välillä 4 - 6 % eikä tiedossa ole, että alhaisempaa tuottotavoitetta olisi missään kunnassa käytössä. 4 - 6 %:n tuottovaatimus on myös hyväksytty yleisesti oikeuskäytännössä. Maanvuokrasopimukselle on luonteenomaista hyvin pitkä sopimussuhde, jolloin myös tuottovaatimus on asetettava sellaiseksi, että se antaa kohtuullisen todellisen tuoton koko pitkälle ajanjaksolle laskettuna.

Huomion arvoista on, että esitetyin vuokrausperustein kaupungin todellinen, eli efektiivinen, tuotto jää merkittävästi alle maanvuokran laskennassa käytettävän nimellisen tuottotavoitteen (4 %), sillä maanvuokraa ei ehdotettujen vuokrausperusteiden mukaan perittäisi tonttien arvioitavissa olevista käyvästä arvoista, vaan selkeästi tätä alemmista arvoista. Ehdotetuin vuokrausperustein kaupungin todellinen vuokratuotto on vuokrasuhteen alussa keskimäärin tasolla noin 2,4 %, ottamatta tässä vielä huomioon siirtymäaikamenettelyn eli korotuksen vaiheittaisen toteutuksen vaikutusta. Mikäli sitten kiinteistöjen arvonkehitys tulevina vuosina ylittää elinkustannusindeksin kehityksen, johon tonttien maanvuokra on sidottu, laskee kaupungin efektiivinen vuokratuotto mainitusta lähtötasosta edelleen.

Tuottotavoitteen kohtuullisuuden ja muihin seikkoihin on otettu tarkemmin kantaa liitteenä 2 olevassa perustelumuiustiossa.

Siirtymäaikamenettely

Kuten vuonna 2010 vuokrasopimuksia uusittaessa, vuokraa esitetään perittäväksi porrastetusti siten, että maanvuokrasta peritään



sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 55 %, kolmannelta 60 %, neljänneltä 65 %, viidenneltä 70 %, kuudennelta 75 %, seitsemänneltä 80 %, kahdeksannelta 85 %, yhdeksänneltä 90 % ja kymmenennestä vuodesta alkaen 95 %, jonka jälkeen yhdennestätoista vuodesta lähtien peritään täyttä maanvuokraa.

Ehdotettavat vuokrausperusteet ja arvio asumiskustannusvaikutuksista

Edellä mainitut vertailutiedot, asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa noudatettu käytäntö sekä muut esitetyt seikat huomioiden esitetään, että vuonna 2015 päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokra määräytyy käyttäen perusteena alla olevasta taulukosta ilmeneviä rakennusoikeuden virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavia yksikköhintoja. Taulukossa on esitetty rakennusoikeuden yksikköhinta tasossa ind. 1916.

Alla olevasta taulukosta ilmenee myös alueelle esitettävän vuokrausperusteen arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin vuonna 2016 ja 2026. Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin on laskettu käyttäen lokakuun 2014 elinkustannusindeksin pistelukua 1916.



kaupunginosa	käyttötarkoi- tus	e/k-m ² ind.100	e/k-m ² ind.1916	e/ m ² / kk ind.1916 v. 2016	e/ m ² / kk ind.1916 v. 2026
12. (Alppiharju)	AK kerrostalo	26	498	1,00	1,99
14. (Taka-Töölö)	AK kerrostalo	38	728	1,46	2,91
16. (Ruskeasuo)	AK, AK/s kerrostalo	25	479	0,96	1,92
21. (Hermannin)	AK, ALK kerrostalo	26	498	1,00	1,99
22. (Vallila)	AK kerrostalo	26	498	1,00	1,99
25. (Käpylä)	AK kerrostalo	25	479	0,96	1,92
28. (Oulunkylä)	AK kerrostalo	24	460	0,92	1,84
28. (Oulunkylä)	AOR, A pientalo	27	517	1,04	2,07
28. (Oulunkylä, Maunula)	AK, AK/s kerrostalo	22	422	0,85	1,69
28 (Oulunkylä, Maunula)	AR, AR/s pientalo	26	498	1,00	1,99
29. (Haaga, ete- lä)	AK, AK/s kerrostalo	24	460	0,92	1,84
29. (Haaga, poh- joinen)	AK, ALK kerrostalo	22	422	0,85	1,69
39. (Tapaninky- lä)	AO pientalo	26	498	1,00	1,99
43. (Herttoniemi)	AK, ALK, AO kerrostalo	23	441	0,88	1,76
43. (Herttoniemi)	AO, AR pientalo	26	498	1,00	1,99
43. (Herttoniemi, Roihuvuori)	AK, AK/s, ALK kerrostalo	20	383	0,77	1,53
46. (Pitäjänmäki)	AK kerrostalo	20	383	0,77	1,53
34. (Pakila)	YS	14	268	0,67	1,34

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK), asuntorakennusten korttelialue (A), (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AR), asunto- ja liikerakennusten korttelialue (ALK), omakoti-, rivitalo ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AOR) ja sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS).



$E/m^2/kk$ on laskettu: $(e/k-m^2 \text{ (ind.100)} \times 4 \% \times \text{indeksi } 1916:100 \times 1,2) : 12$, paitsi yleisten rakennusten osalta $(e/k-m^2 \text{ (ind.100)} \times 5 \% \times \text{indeksi } 1916:100 \times 1,2) : 12$.

Vakiintuneen käytännön mukaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen tontin vuokrausperusteeksi esitetään noin puolta vastaavan alueen asuntotonttien vuokrausperusteista.

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi esitetään noin 50 vuotta, joka vastaa 2000-luvun alussa ja vuonna 2010 päättyneiden maanvuokrasopimusten osalta noudatettua käytäntöä.

Valmistelun kuluessa esitetyt mielipiteet ja muita keskeisiä näkökohtia

Vuokralaisten esittämissä mielipiteissä sekä asukastilaisuuksissa on noussut esille useita yleisiä kysymyksiä kaupungin asuntotonttien maanvuokrakäytännöistä sekä sopimusten uusimisesta. Näitä kysymyksiä ja näkökohtia ovat erityisesti:

- rakennusoikeuden arvon kohtuullisuus
- tuottotavoitteen (4 %) kohtuullisuus
- voiko kaupunki vaikuttaa maan arvoon
- maanvuokrien korotusten vaikutus asumiskustannuksiin ja asuntojen arvoihin
- maanvuokrien korotusten samanaikaisuus peruskorjauskustannusten kanssa
- maanvuokrien korotusten vaikutus pienituloisiin asukkaisiin
- kaavan suojelumääräysten vaikutus maanvuokraan.

Mainittuihin kysymyksiin ja näkökohtiin sekä muihinkin asiaan laajemmin liittyviin kysymyksiin on otettu kantaa liitteenä 2 olevassa perustelumuistiossa.

Lopuksi

Kaupunki pyrkii asuntotonttien maanvuokraustoiminnassa kohtuullisuuteen, eikä siksi tavoittele korkeinta mahdollista tuottoa vuokratontteja hinnoitellessaan ja niiden vuosivuokraa määritellessään. Kaupungin maaomaisuus tulee kuitenkin samaan aikaan nähdä kaikkien kaupunkilaisten yhteisenä omaisuutena, jota tulee hallinnoida



siten, että maaomaisuus hyödyttää kohtuullisesti kaikkia helsinkiläisiä, myös niitä, jotka eivät asu kaupungin vuokratontilla.

Esittelijä toteaa edellä esitettyihin sekä perustelumuihistiosta ilmeneviin perusteisiin viitaten, että esitettyjä vuokrauserusteita on sekä kaupungin että vuokralaisten kannalta pidettävä kohtuullisina sekä asuntotonttien vuokralaisten yhdenvertaista kohtelua edistävinä. Ehdotettu menettely tontteja uudelleen vuokrattaessa vastaa kaupungin aiemmin vastaavissa tilanteissa noudattamaa käytäntöä.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Luettelo tonteista
- 2 Perustelumuihistio
- 3 Vertailutiedot ja ulkopuolisen asiantuntijan arvio alueiden rakennusoikeuksien markkina-arvoista
- 4 Muistiot asukastilaisuuksista

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 02.03.2015 § 225

HEL 2014-013770 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön vuokraamaan liitteessä 1 mainitut Helsingin kaupungin kaupunginosien 12. (Alppiharju), 14. (Taka-Töölö), 16. (Ruskeasuo), 21. (Hermannin), 22. (Vallila), 25. (Käpylä), 28. (Oulunkylä), 29. (Haaga), 34. (Pakila), 39. (Tapaninkylä), 43. (Herttoniemi) ja 46. (Pitäjänmäki) tontit tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1



12. kaupunginosan (Alppiharju) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

14. kaupunginosan (Taka-Töölö) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 38 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

16. kaupunginosan (Ruskeasuo) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

21. kaupunginosan (Hermannin) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK), yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueiden (ALK) ja asuntorakennusten korttelialueiden (kerrostalo) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

22. kaupunginosan (Vallila) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) ja asuntorakennusten korttelialueiden (kerrostalo) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

25. kaupunginosan (Käpylä) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (A) ja (AOR) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 27 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

28. kaupunginosan (Oulunkylä) Maunulan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (AR, AR/s)



vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

29. kaupunginosan (Haaga) Etelä-Haagan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

29. kaupunginosan (Haaga) Pohjois-Haagan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) ja asuin- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

39. kaupunginosan (Tapaninkylä) erillispientalojen korttelialueen (AO) liitteestä 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

43. kaupunginosan (Herttoniemi) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK), asunto- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) sekä asuntotonttien korttelialueiden (AO, kerrostalo) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 23 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (rivitalojen korttelialueiden, asuntotonttien korttelialueiden AO, pientalo) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

43. kaupunginosan (Herttoniemi) Roihuvuoren osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) sekä asunto- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 20 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 20 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (YS) liitteestä 1 ilmenevän 34. kaupunginosassa (Pakila)



sijaitsevan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 14 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Maanvuokraa peritään tontille rakennetusta pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta ja muutoin kiinteistölautakunnan tai sen määräämän viranhaltijan päättämällä tavalla. Kiinteistölautakunnalla tai sen määräämällä viranhaltijalla on oikeus perustellusta painavasta syystä poiketa edellä esitetystä vuokrauserusteista.

Liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta peritään samaa vuokraa kuin asuintiloista.

Yleisten rakennusten tonteista (Y) sekä vastaavista tiloista peritään maanvuokraa, joka on puolet asuintilojen osalta perittävästä maanvuokrasta.

Näin määräytyvistä maanvuokrista peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 55 %, kolmannelta 60 %, neljänneltä 65 %, viidenneltä 70 %, kuudennelta 75 %, seitsemänneltä 80 %, kahdeksannelta 85 %, yhdeksänneltä 90 % ja kymmenenneltä 95 %, jonka jälkeen yhdennestätoista vuodesta alkaen peritään täyttä maanvuokraa.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai tonttiosaston osastopäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Käsittely

02.03.2015 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Palautusehdotus:

Silvia Modig: Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että kohtuulliseksi tuottotavoitteeksi katsotaan 2% tontin laskennallisesta arvosta.

Kannattaja: Veronika Honkasalo

Äänestys:

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että



kohtuulliseksi tuottotavoitteeksi katsotaan 2% tontin laskennallisesta arvosta.

Jaa-äännet: 12

Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Lasse Männistö, Hannu Oskala, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen, Pilvi Torsti, Mirka Vainikka

Ei-äännet: 3

Veronika Honkasalo, Nina Huru, Silvia Modig

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Äänin 12 - 3 kaupunginhallitus päätti jatkaa asian käsittelyä.

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän esityksen.

23.02.2015 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 11.12.2014 § 608

HEL 2014-013770 T 10 01 01 02

Kaupunginosat: 12. (Alppiharju) 14. (Taka-Töölö), 16. (Ruskeasuo) 21.(Hermannin), 22. (Vallila), 25. (Käpylä), 28. (Oulunkylä), 29. (Haaga), 34. (Pakila), 39. (Tapaninkylä), 43. (Herttoniemi) ja 46. (Pitäjänmäki)

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö oikeutetaan vuokraamaan liitteessä nro 1 mainitut Helsingin kaupungin kaupunginosien 12. (Alppiharju), 14. (Taka-Töölö), 16. (Ruskeasuo), 21. (Hermannin), 22. (Vallila), 25. (Käpylä), 28. (Oulunkylä), 29. (Haaga), 34. (Pakila), 39. (Tapaninkylä), 43. (Herttoniemi) ja 46. (Pitäjänmäki) tontit tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1



12. kaupunginosan (Alppiharju) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä nro 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

14. kaupunginosan (Taka-Töölö) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä nro 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 38 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

16. kaupunginosan (Ruskeasuo) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

21. kaupunginosan (Hermannin) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK), yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueiden (ALK) ja asuntorakennusten korttelialueiden (kerrostalo) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

22. kaupunginosan (Vallila) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) ja asuntorakennusten korttelialueiden (kerrostalo) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

25. kaupunginosan (Käpylä) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (A) ja (AOR) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 27 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

28. kaupunginosan (Oulunkylä) Maunulan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (AR, AR/s)



vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

29. kaupunginosan (Haaga) Etelä-Haagan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

29. kaupunginosan (Haaga) Pohjois-Haagan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) ja asuin- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

39. kaupunginosan (Tapaninkylä) erillispientalojen korttelialueen (AO) liitteestä nro 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

43. kaupunginosan (Herttoniemi) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK), asunto- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) sekä asuntotonttien korttelialueiden (AO, kerrostalo) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 23 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (rivitalojen korttelialueiden, asuntotonttien korttelialueiden AO, pientalo) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

43. kaupunginosan (Herttoniemi) Roihuvuoren osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) sekä asunto- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 20 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä nro 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 20 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (YS) liitteestä nro 1 ilmenevän 34. kaupunginosassa



(Pakila) sijaitsevan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 14 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Maanvuokraa peritään tontille rakennetusta pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta ja muutoin kiinteistölautakunnan tai sen määräämän viranhaltijan päättämällä tavalla. Kiinteistölautakunnalla tai sen määräämällä viranhaltijalla on oikeus perustellusta painavasta syystä poiketa edellä esitetystä vuokrauserusteista.

Liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta peritään samaa vuokraa kuin asuintiloista.

Yleisten rakennusten tonteista (Y) sekä vastaavista tiloista peritään maanvuokraa, joka on puolet asuintilojen osalta perittävästä maanvuokrasta.

Näin määräytyvistä maanvuokrista peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 55 %, kolmannelta 60 %, neljänneltä 65 %, viidenneltä 70 %, kuudennelta 75 %, seitsemänneltä 80 %, kahdeksannelta 85 %, yhdeksänneltä 90 % ja kymmenenneltä 95 %, jonka jälkeen yhdennestätoista vuodesta alkaen peritään täyttä maanvuokraa.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai tonttiosaston osastopäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Käsittely

11.12.2014 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Tuomas Rantanen (hallintolain 28 §:n 1 momentin 3 kohta)

Palautusehdotus:

Kirsi Pihlaja: Kiinteistölautakunta palauttaa esityksen valmisteluun siten, että kohtuulliseksi tuottotavoitteeksi katsotaan 2 % tontin laskennallisesta arvosta.

Palautusehdotus raukesi kannattamattomana.

Kirsi Pihlaja: Ilmoitan päätökseen seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen:

Helsingin kiinteistöjen ja maan arvon ollessa huomattavasti muuta maata korkeampi, kohtuullisempi tuottotavoite tontteihin sidotulle pääomalle olisi 2 % tonttien laskennallisesta arvosta.



25.03.2015

Kaj/8

27.11.2014 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi