Helsinki

17.12.2019

Liite 1 Muistio

Hitas-sääntelyn merkitseminen päättymään tontin maanvuokrasopimukseen (Pasila, Länsi-Pasila, tontti 17086-10)

Leankatu 4

Päätös

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätös koskee noin 600 nykyistä Hitas-yhtiötä sekä mainitun päätöksen jälkeen perustettavia uusia Hitas-yhtiöitä.

Päätöksen tarkoitus on mahdollistaa sekä nykyisille että uusille Hitas-yhtiöille sääntelystä vapautuminen 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta päätöksestä ilmenevin perustein. Mainittuun ajankohtaan liittyy nykyisessä sääntelyjärjestelmässä myös hakemuksesta tapahtuva sääntelyn päättäminen.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Hitas-järjestelmän piirissä oleviin maanvuokrasopimuksiin tämän päätöksen edellyttämät muutokset.

Täytäntöönpanopäätös

Kaupunginhallitus päätti 8.6.2009 (730 §) kehottaa kaupunginvaltuuston 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämistä koskevan päätöksen täytäntöön panemiseksi muun muassa kiinteistölautakuntaa valmistelemaan ja päättämään menettelystä päätöksen soveltamiseksi Hitas-tuotantoa varten tehtäviä maanvuokrasopimuksia laadittaessa ja muutettaessa.

Päätöksen mukainen menettely tuli ottaa käyttöön 1.1.2010 alkaen.

Tontinluovutuksen soveltamisohjeet ja Hitas-sääntelyn päättyminen

Kiinteistölautakunta päätti 24.11.2009 (668 §) merkitä tiedoksi kaupunginvaltuuston Hitas-järjestelmän kehittämistä koskevan päätöksen 3.6.2009 (136 §) ja kaupunginhallituksen asiaa koskevan täytäntöönpanopäätöksen 8.6.2009 (730 §). Lisäksi lautakunta päätti antaa mainittujen päätösten perusteella tontinluovutuksen soveltamisohjeet liitteineen.

Soveltamisohjeissa keskihinnalla tarkoitetaan Hitas-yhtiön asunto-osakkeiden keskimääräistä laskennallista enimmäishintaa (euroa/as-m²). Rajahinnalla tarkoitetaan kaikkien Hitas-yhtiöiden asunto-osakkeiden keskimääräisten enimmäishintojen keskiarvoa (euroa/as-m²). Markkinahinnalla tarkoitetaan Tilastokeskuksen asuntojen hintatilastossa käyttämää Hitas-yhtiön postinumeroalueen kaikkien asuntojen keskimääräistä tilastollista neliöhintaa (euroa/as-m²) täydennettynä Hitas-asuntojen hintatiedoilla.

Helsinki

Soveltamisohjeiden mukaan kaupunginvaltuuston päätöksen 1 kohdassa tarkoitettujen nykyisten hintasääntelyn vaikutuksen piirissä olevien Hitas-yhtiöiden on haettava kirjallisesti 30 vuoden määräajan jälkeen Hitas-sääntelystä vapautumista kiinteistölautakunnalle osoitetulla hakemuksella, johon tulee liittää kopio yhtiökokouksen yksimielisestä päätöksestä. Sääntelyn vaikutuksen piirissä on yhtiö, jonka keskihinta, tai sen hyväksi luettava rajahinta, alittaa postinumeroalueen markkinahinnan.

Soveltamisohjeiden mukaan hakeutuminen on vapaaehtoista. Hakeutuminen on edellyttänyt kaikkien osakkaiden yksimielisen päätöksen. Käytännössä vapautuminen on edellyttänyt myös niiden osakkaiden suostumuksen, jotka eivät ole olleet henkilökohtaisesti tai edustettuna yhtiökokouksessa.

Hakemus toimitetaan kiinteistöviraston tonttiosastolle.

Vuokran korottaminen sääntelystä vapautumisen yhteydessä

Soveltamisohjeiden mukaan kiinteistölautakunta päättää hintasääntelyn vaikutuksen piirissä olevien Hitas-yhtiöiden tontin maanvuokran korotuksen suuruudesta (0 - 30 %) sääntelystä vapautumisen yhteydessä sen mukaan, kuinka suuri markkinahinnan ja keskihinnan erotus on rajoituksista vapautumisen hetkellä. Mikäli rajahinnan soveltaminen keskihinnan sijasta johtaa yhtiön kannalta edullisempaan lopputulokseen, maanvuokran korotus määritellään markkinahinnan ja rajahinnan erotuksen perusteella.

Vuokran korotuksen suuruus vaihtelee kussakin tapauksessa syntyvän hintaedun mukaan. Mitä vähäisempi hintaetu on, sitä pienempi on vastaavasti korotusprosentti ja päinvastoin.

Soveltamisohjeiden tarkistaminen

Kiinteistölautakunta päätti 16.5.2013 (257 §) tarkistaa kaupunginvaltuuston Hitas-järjestelmän kehittämispäätöstä 3.6.2009 (136 §) koskevaa tontinluovutuksen soveltamisohjetta (klk 24.11.2009, 668 §) seuraavasti:

1

Sääntelystä vapaaksi hakeutuminen (kohta 5.1)

Päätöksen 1 kohdassa tarkoitettujen nykyisten Hitas-yhtiöiden on haettava kirjallisesti 30 vuoden määräajan jälkeen Hitas-sääntelystä vapautumista kiinteistölautakunnalle osoitetulla hakemuksella.

Hakemukseen tulee liittää kopio yhtiökokouksen asiaa koskevasta päätöksestä ja selvitys siitä, ettei mainittua päätöstä ole määräajassa moitittu. Yhtiökokouksen tulee tehdä päätös kulloinkin voimassaolevan lain ja yhtiöjärjestyksen mukaisia päätöksentekovaatimuksia noudattaen. Selvyyden vuoksi todetaan, että yhtiökokouksen päätöksen ei edellytetä syntyneen yhtiöjärjestyksen Hitas-pykälien muuttamiseen tarvittavalla kaikkien osakkaiden yksimielisellä päätöksellä.

Hakeutuminen on vapaaehtoista. Hakeutumisessa on kysymys Hitas-sääntelyn päättymisestä. Yhtiöllä on oikeus hakea vapautumispäätöksen jälkeen Hitas-pykälien poistamista yhtiöjärjestyksestä.

Hakemus toimitetaan kiinteistöviraston tonttiosastolle.

2

Muuten noudatetaan entisiä ehtoja.

Samalla lautakunta toteaa, että vuokralaisen tulee Hitas-sääntelyn päättymisen jälkeen kiinnittää erityistä huomiota asumisen laadun ja asumisviihtyvyyden säilymiseen yhtiössä.

Mainittuun päätökseen on liitetty ilmoitus muutoksenhakukiellosta, koska päätöksen on katsottu olevan asian valmistelua. Kaupunginhallitus ei ole käyttänyt lautakunnan päätöksen osalta otto-oikeuttaan.

Lautakunnan delegointipäätös ja soveltamisohjeiden ajanmukaisuuden arviointi

Kiinteistölautakunta päätti 8.1.2015 (7 §) oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön merkitsemään vuokralaisen hakemuksesta päättymään Hitas-sääntelyn kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) sekä kiinteistölautakunnan 24.11.2009 (668 §) ja 16.5.2013 (257 §) hyväksymien soveltamisohjeiden mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti kehottaa tuomaan lautakunnan päätettäväksi Hitas-järjestelmän kehittämispäätöstä koskevan tontinluovutuksen soveltamisohjeen ajanmukaisuuden arvioinnin tarvittaessa, kuitenkin vähintään kerran neljässä vuodessa.

Asunto Oy Leanpuiston hakemus

Asunto Oy Leanpuiston varsinainen yhtiökokous päätti 13.6.2018 hakea Hitas-sääntelystä vapautumista. Yhtiön hallitus päätti 14.8.2019 valtuuttaa isännöitsijän hakemaan Hitas-sääntelystä vapautumista.

Yhtiö pyytää 10.9.2019 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki vapauttaisi yhtiön Hitas-sääntelyn piiristä ilman maanvuokran korotusta. Yhtiö perustelee maanvuokran korotuksesta luopumista muun muassa hintaedun määrittämisessä tapahtuneella virheellä ko. postinumeroalueella tilastovääristymästä johtuen.

Helsingin käräjäoikeuden 3.11.2018 antaman todistuksen mukaan edellä mainittua yhtiökokouksen päätöstä vastaan ei ole nostettu moitekannetta säädetyssä määräajassa.

Hakemus on liitteineen nähtävänä päättäjällä ja se liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Vuokran korottaminen

Lautakunnan hyväksymien soveltamisohjeiden mukaan Hitas-yhtiöitä pyritään kohtelemaan sääntelyn päättyessä mahdollisimman yhdenvertaisesti ja korjaamaan selvät epäoikeudenmukaisuudet. Lisäksi ns. hintakuopassa olevien yhtiöiden osalta tutkitaan

Helsinki

rajahinnan tuoman helpotuksen lisäksi mahdollisuudet lisähelpotuksiin, mikäli niille on olemassa painavat perusteet.

Hakija on esittänyt, että kaupunki vapauttaisi yhtiön Hitas-sääntelyn piiristä ilman maanvuokran korotusta, sillä yhtiön näkemyksen mukaan hintaedun määrittämisessä on tapahtunut virhe Länsi-Pasilan postinumeroalueella. Yhtiön mukaan vääristymä syntyi, kun vuokratontilla olevia Hitas-yhtiöitä alettiin vertaamaan Ilmalan alueella ja omalla tontilla oleviin uudiskohteisiin. Yhtiön mukaan oman tontin vaikutus neliöhintaan on yli 1700 euroa asuinneliöltä Rakennuslehdessä 1.6.2018 esitetyn perusteella. Yhtiön näkemyksen mukaan tilastovääristymä huomioimalla ei ole ollut osoitettavissa ko. yhtiön osalta Hitas-sääntelystä vapautumisessa tarkoitettua hintaetua. Lisäksi hakija on vedonnut kiinteistölautakunnan 31.3.2015 (162 §) päätöksen perusteluihin maanvuokran korotuksen kohtuullistamisesta. Edellä mainittu päätös koski kahden Länsi-Pasilan postinumeroalueella olevan yhtiön Hitas-sääntelyn merkitsemistä päättymään tonttien maanvuokrasopimuksiin sekä vuokran kotusten kohtuullistamista.

Asuntopalvelujen liitteenä 2 olevan 3.12.2019 päivätyn jälleenmyynnin valvonta -raportin mukaan Länsi-Pasilan postinumeroalueella on toteutunut 1.12.2013 - 1.12.2019 välisenä aikana yhteensä 27 Hitas-asunnon (Hitas-osakkeiden) kauppaa. Suurin osa (15 kpl) mainituista Hitas-asunnoista on myyty samaan tai lähes samaan hintaan laskennallisen enimmäishinnan kanssa. Nämä kaupat on tehty vuosina 2014–2017. Keskimääräinen laskennallinen enimmäishinta (velaton hinta) on ollut 1.12.2013 - 1.12.2019 välisenä aikana raporttiin sisältyvien kauppojen osalta 3 789 euroa/as-m² ja keskimääräinen toteutunut kauppahinta (velaton) 3 621 euroa/as-m². Se, että yksittäisen yhtiön (Leanpuiston) kolmen asunnot kaupat on tehty tarkasteluaikana alle laskennallisen enimmäishinnan, ei kuvaa koko Länsi-Pasilan postinumeroalueen asuntomarkkinoiden tilannetta vanhojen asuntojen osalta. Näin ollen näiden kolmen yksittäisen asuntokaupan perusteella ei voida tehdä johtopäätöstä siitä, että Länsi-Pasilan postinumeroalueella olisi tehty hintaedun määrittämisessä virhe vuosien 2014–2019 aikana.

Asuntopalvelujen liitteenä 3 olevan 3.12.2019 päivätyn Asunto Oy Leanpuiston velattomien neliöhintojen vertailu -raportin mukaan Länsi-Pasilan postinumeroalueen markkinahinnan ja yhtiön keskihinnan välinen erotus on vaihdellut vuosien 2014–2019 aikana 435–1124 euroa/as-m². Enimmillään hintaero on ollut vuonna 2015, ja sen jälkeen hintaero on palautunut/tasaantunut vuonna 2014 valinneelle tasolle. Soveltamisohjeiden mukaan Asunto Oy Leanpuisto olisi voinut hakea kirjallisesti 30.11.2013 jälkeen Hitas-sääntelystä vapautumista kiinteistölautakunnalle osoitetulla hakemuksella, mutta yhtiö ei ole sitä aikaisemmin tehnyt. Soveltamisohjeen mukaan Asunto Oy Leanpuisto on jäänyt sääntelyn vaikutuksen piiriin, koska yhtiön täyttäessä 30 vuotta sen keskihinta, tai sen hyväksi luettava rajahinta, alitti postinumeroalueen markkinahinnan. Velattomien neliöhintojen vertailu -raportin mukaan tilanne on ollut edellä mainitun mukainen vuodesta 2014 lähtien. Vanhojen Hitas-yhtiöiden osalta velattomien neliöhintojen vertailu tehdään soveltamisohjeiden mukaan ensimmäisen kerran, kun asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta on kulunut 30 vuotta. Näin ollen sillä, mikä hintaero olisi ollut Asunto Oy Leanpuiston tapauksessa ennen 30.11.2013 ei ole merkitystä. Sääntelyn vaikutuksen piiriin jäävien Hitas-yhtiöiden osalta vuokran korotus määritetään hakemuksen käsittelyhetken markkinahinnan ja yhtiön keskihinnan, tai sen hyväksi luettavan rajahinnan, erotuksen perusteella.

Helsinki

Vuonna 2015, joilloin liitteen 3 mukainen hintaero oli suurimmillaan, kiinteistölautakunta päätti 31.3.2015 (162 §) kahden Länsi-Pasilan postinumeroalueella olevan yhtiön Hitas-sääntelyn merkitsemisestä päättymään tonttien maanvuokrasopimuksiin sekä vuokran kotusten kohtuullistamisesta. Soveltamisohjeiden mukaan ko. yhtiöiden maanvuokraa olisi tullut korottaa 30 %, sillä hintaero oli yli 1 001 euroa/as-m². Lautakunta päätti kuitenkin kohtuullistaa 30 % vuokrankorotuksia puolella siten, että vuokria korotettiin 1.5.2015 alkaen 15 %:lla. Vuokran korotuksen kohtuullistamiseen päädyttiin, koska vuosina 2011–2013 Ilmalan alueelle valmistuneiden omille tonteille sijoittuvien vapaarahoitteisten uudiskohteiden katsottiin nostavan hetkellisesti Länsi-Pasilan postinumeroalueen markkinahintaa, jota ei pidetty suoraan vertailukelpoisena vanhoihin Hitas-yhtiöihin nähden. Edellä mainitut Ilmalan alueen asunnot on kaikki ensimmäisen kerran myyty yli 6 vuotta sitten, joten niiden osuus ei enää ylipainotu Länsi-Pasilan postinumeroalueella 12 kk aikana tehdyissä asunto-osakkeiden kaupoissa, eikä siten myöskään alueen markkinahinnassa. Lisäksi Asunto Oy Leanpuistolle nyt tehtävä vuokran korotus 15 % on saman suuruinen kuin kiinteistölautakunnan 31.3.2015 (162 §) päättämät korotukset, joten mitään painavaa perustetta vuokran korotuksen kohtuullistamiseen ei tälläkään perusteella ole todettavissa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ylläpitämän liitteessä 4 esitetyn asuntojen hintatiedot -aineiston perusteella Länsi-Pasilan postinumeroalueella 1980-luvulla rakennettujen kerrostaloyhtiöiden asunto-osakkeiden keskihinta oli 13.12.2019 päivätyn aineiston mukaan 4 889 euroa/as-m². Liitteessä 4 esitetystä aineistosta on jätetty pois ko. alueella 2000-luvulla rakennettujen kerrostaloyhtiöiden osakehuoneistojen kaupat. Täten aineistosta on jätetty pois edellä mainitut Ilmalan alueen kaupat sekä Pohjoisen Postipuiston uudiskohteiden kaupat. Kaikki aineistossa mukana olevat 1980-luvulla rakennetut yhtiöt sijaitsevat kaupungin omistamalla maalla. Täten myös omistustontin vaikutus asunto-osakkeiden hintoihin on putsattu pois aineistosta. Asuntojen hintatiedot -aineisto kuvaa luotettavasti tämän hetkistä Länsi-Pasilan postinumeroalueen markkinahintaa, sillä se sisältää tuoreimmat alueella tehdyt vertailukelpoiset asunto-osakkeiden kaupat viimeisen 12 kk ajalta ja aineiston koko on riittävä. Aineiston perusteella saatu asunto-osakkeiden keskihinta 4 889 euroa/as-m² on hieman korkeampi kuin Asuntopalvelujen viimeksi ilmoittama Länsi-Pasilan postinumeroalueen markkinahinta 4 773 euroa /as-m². Näin ollen Länsi-Pasilan postinumeroalueella tehtyjen kauppojen perusteella ei ole osoittevissa hakijan manitsemaa tilastovääristymää tai virhettä hintaedun määrittämisessä 1980-luvulla rakennettujen ja kaupungin maalla sijaitsevien yhtiöiden osalta. Edellä mainitun keskihinnan perusteella voidaan todeta, että Pasilan alueen uudisrakentaminen ja palvelutason kehittyminen ovat nostaneet myös vanhojen asuntojen hintoja Länsi-Pasilan alueella.

Kaiken edellä mainitun perusteella tontin 17086/10 maanvuokran korotusta peritään 1.2.2020 alkaen soveltamisohjeiden mukaisesti 15 %. Nykyiseen (vanhaan) vuokraan tehtävää korotusta voidaan pitää kohtuullisena (vaikutus vastikkeessa arviolta noin 0,17 euroa/as-m²/kk).

Vuokrasopimuksen muuttaminen vapautumisen yhteydessä

Asunto Oy Leanpuisto on täyttänyt 30 vuotta 30.11.2013. Yhtiön omistamat asuinrakennukset (3 kpl) sijaitsevat kaupungilta vuokratulla tontilla 17086/10.

Helsinki

Asuntopalveluiden 4.11.2019 ilmoituksen mukaan yhtiön keskihinta on 4 030 euroa/as-m², ja sen hyväksi luettava rajahinta 4 095 euroa/as-m² sekä postinumeroalueen (24) – Länsi-Pasila markkinahinta 4 773 euroa /as-m². Yhtiön hintaetu on siten 678 euroa/as-m².

Soveltamisohjeiden mukaan hintaedun ollessa 551 - 700 euroa/as-m² tontin maanvuokran korotus on 15 %.

Hitas-vapautumisesta päätettäessä noudatetaan kaupungin voimassaolevia päätöksiä ja niitä koskevia soveltamisohjeita. Edellä todettu korotus on voimassaolevien päätösten ja niitä koskevien soveltamisohjeiden mukainen.

Tällöin tontin uusi asuintilojen vuosivuokra on ilman indeksitarkistusta 1.2.2020 alkaen 32 232,65 euroa/vuosi entisen 28 028,39 euroa/vuosi sijasta. Tällöin virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaksi uudeksi asuintilojen perusvuosivuokraksi saadaan 1 885,81 euroa/vuosi entisen 1 639,83 euroa/vuosi sijasta.

Sen sijaan liiketilojen nykyinen indeksitarkistamaton vuosivuokra 3 133,43 euroa ja perusvuosivuokra 183,32 euroa pysyvät ennallaan.

Liiketilojen vuokra on määritelty vuokrasopimuksessa alun perin itsenäisesti ja erillään asuintilojen vuokrasta, joten niiden osalta vuokraa ei koroteta.

Hitas-sääntelyn päättymisen yhteydessä tontin maanvuokrasopimukseen merkitään po. kaupunginvaltuuston päätös ja ajankohta, jolloin Hitas-sääntely päättyy ja jolloin sääntelyä koskevat ehdot mitätöityvät. Päättymisajankohta määräytyy mainituissa tapauksissa nykyään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön (aikaisemmin tonttiosaston osastopäällikön) päätöksen perusteella. Muutoin vuokrasopimuksissa noudatetaan entisiä ehtoja.

Lisäksi asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätökseen sisällytetään maininta siitä, ettei kaupunki enää vahvista yhtiön osakkeiden enimmäishintoja ja käytä yhtiöjärjestyksen mukaista lunastusoikeuttaan ja että Hitas-sääntelyä koskevat pykälät voidaan poistaa yhtiöjärjestyksestä.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu ilmoittaa edellä mainittujen kaupungin päätösten perusteella Hitas-sääntelystä vapautuneista yhtiöistä asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalveluille, jotta sääntelyn päättymistä koskeva tieto on sen käytettävissä.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 15.5.2018 (247 §) siirtää 1.6.2018 alkaen hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 - 9 kohtien toimivaltaa toimielinten päättämien sopimusten ehtojen vähäisistä muutoksista ja lisäyksistä kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden tontit-yksikön päällikölle, asuntotonttitiimin tiimipäällikölle ja yritystonttitiimin tiimipäällikölle.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on siten toimivaltainen päättämään asiasta.

Helsinki

Lisäksi asuntotonttitiimin tiimipäällikön nähtävänä ovat yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen pöytäkirja, osake- ja ääniluettelo, moittimattomuustodistus, hallituksen pöytäkirja, kaupparekisterinote ja yhtiöjärjestys.