§ 162
Hitas-sääntelyn merkitseminen vuokralaisen hakemuksesta päättymään tontin maanvuokrasopimukseen ja vuokran korotuksen kohtuullistaminen (Pasila, Länsi-Pasila, tontit 17075/1 ja17089/3)

HEL 2014-014151 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 87/676 495, Radiokatu 6 ja Maistraatinkatu 4

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti lisätä Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Leanportin (Y-tunnus 0495111-0)välillä 16.11.1982 allekirjoitettuun Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17089 tonttia 3 (kiinteistötunnus 91-17-89-3, pinta-ala 3 066 m², os. Radiokatu 6) koskevaan maanvuokrasopimukseen nro 12323 seuraavat ehdot 1.5.2015 alkaen:

1

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) perusteella Hitas-sääntely merkitään päättymään tontin vuokralaisena olevan yhtiön osalta 30.4.2015, jolloin sääntelyä koskevat ehdot mitätöityvät.

2

Virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana uutena perusvuosivuokrana on 3 739,12 euroa/vuosi entisen 3 251,41 euroa/vuosi sijasta.

Kalenterivuodelta perittävä uusi vuosivuokra on 62 996,72 euroa/vuosi entisen 54 779,76 euroa/vuosi sijasta, jolloin vuokra-ajalta 1.5. - 31.12.2015 perittävä vuokra on 41 997,81 euroa.

Vuokraa on korotettu Hitas-vapautumisen yhteydessä ottaen huomioon asiassa esitetyt kohtuullistamisperusteet 15 %.

3

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

4

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Samalla lautakunta päätti, ettei kaupunki enää vahvista yhtiön osakkeiden enimmäishintoja eikä käytä yhtiöjärjestyksen mukaista lunastusoikeuttaan. Hitas-sääntelyä koskevat pykälät voidaan poistaa yhtiöjärjestyksestä.

(A1117-38)

B

Kiinteistölautakunta päätti lisätä Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Maistraatinkatu 4:n (Y-tunnus 0354130-4) välillä 14.6.1983 allekirjoitettuun Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17075 tonttia 1 (kiinteistötunnus 91-17-75-1, pinta-ala 2 677 m², os. Maistraatinkatu 4) koskevaan maanvuokrasopimukseen nro 12488 seuraavat ehdot 1.5.2015 alkaen:

1

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) perusteella Hitas-sääntely merkitään päättymään tontin vuokralaisena olevan yhtiön osalta 30.4.2015, jolloin sääntelyä koskevat ehdot mitätöityvät.

2

Virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana uutena perusvuosivuokrana on 1 148,90 euroa/vuosi entisen 999,04 euroa/vuosi sijasta.

Kalenterivuodelta perittävä uusi vuosivuokra on 19 557,89 euroa/vuosi entisen 17 006,86 euroa/vuosi sijasta, jolloin vuokra-ajalta 1.5. - 31.12.2015 perittävä vuokra on 13 038,59 euroa.

Vuokraa on korotettu Hitas-vapautumisen yhteydessä ottaen huomioon asiassa esitetyt kohtuullistamisperusteet 15 %.

3

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

4

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Samalla lautakunta päätti, ettei kaupunki enää vahvista yhtiön osakkeiden enimmäishintoja eikä käytä yhtiöjärjestyksen mukaista lunastusoikeuttaan. Hitas-sääntelyä koskevat pykälät voidaan poistaa yhtiöjärjestyksestä.

(A1117-34)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

1 Hakemus ja laskelma (Leanportti)
2 Hakemus, kirjelmä ja laskelma (Maistraatinkatu 4)
3 Selvitys Hitas-osakkeiden kaupoista 19.3.2015

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Asunto Oy Leanportti päätöskohdasta A	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Asunto Oy Maistraatinkatu 4 päätöskohdasta B	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Kaupunginkanslia	
Kv	

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

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 tekemän Hitas-järjestelmän kehittämistä koskevan päätöksen täytäntöönpanemiseksi 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.

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 voimassa olevan 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.

Hakemukset Hitas-sääntelystä vapautumiseksi ja vuokran korotusten kohtuullistamiseksi

Asunto Oy Leanportti

Asunto Oy Leanportin ylimääräinen yhtiökokous päätti yksimielisesti 27.10.2014 hakeutua vapaaksi Hitas-sääntelystä.

Yhtiön 13.11.2014 päivätyn hakemuksen liitteenä on laskelma, josta ilmenee asuntojen hintojen kehitys Länsi-Pasilassa 9/2011 - 11/2014. Yhtiö katsoo, että vapautumisesta aiheutuva arviolta 20 %:n vuokran korotus (nykyään vuokran korotus 30 %, 2/2015) on epäoikeudenmukainen tapahtuneen hintakehityksen vuoksi. Alueen keskineliöhinta (markkinahinta) on viime vuosien aikana kasvanut merkittävästi Ilmalan päädyn seurauksena. Yhtiö toivoo harkintaa vuokrankorotuksen määrittämisessä.

Helsingin käräjäoikeuden 4.2.2015 antaman todistuksen mukaan edellä mainittua yhtiökokouksen päätöstä vastaan ei ole nostettu moitekannetta säädetyssä määräajassa.

Hakemus ja laskelma ovat liitteenä nro 1.

Asunto Oy Maistraatinkatu 4

Asunto Oy Maistraatinkatu 4:n ylimääräinen yhtiökokous päätti yksimielisesti 4.12.2014 hakeutua vapaaksi Hitas-sääntelystä. Yhtiökokouksen pöytäkirjan mukaan postinumeroalueen keskihinta (markkinahinta) on noussut yli 1 000 euroa/as-m² Ilmalan alueella vuosina 2011 - 2013 omalle tontille rakennettujen vapaarahoitteisten asuntojen perusteella. Tämä on vääristänyt keskihinnan kehitystä ja näin olleen yhdenvertaisuusperiaate ei toteudu Länsi-Pasilan alueella tällä hetkellä. Tämän vuoksi yhtiökokous päätti samalla hakea kaupungilta tontin vuokran korotuksen minimoimista.

Yhtiön 23.12.2014 päivätyn hakemuksen liitteenä on kirjelmä, josta ilmenee tarkempia perusteluja, ja laskelma, josta ilmenee asuntojen hintojen kehitys Länsi-Pasilassa 9/2011 - 11/2014.

Yhtiö on seurannut vuodesta 2011 alkaen hintojen kehitystä. Postinumeroalueella 00240 (Länsi-Pasila) on havaittavissa yli 1 000 euron/as-m² korotus keskihinnassa (markkinahinnassa). Yhtiön mukaan tämä ei ole selitettävissä mitenkään muuten kuin siten, että Ilmalan alueelle toteutetut omalla tontillaan olevat vapaarahoitteiset asuintalot ovat mukana laskelmassa ja nostavat siten huomattavasti alueen keskihintaa. Osa Länsi-Pasilan alueen Hitas-yhtiöistä ehti vapautua ennen näiden uusien vapaarahoitteisten asuntojen valmistumista ja uudelleen myyntiin tuloa. Nämä yhtiöt välttyivät tontin vuokrankorotukselta. Naapuriyhtiö Asunto Oy Fanninpenger oli hakijayhtiön kanssa samanhintainen koko ajan aina vuoteen 2013 saakka. Tuolloin kyseinen yhtiö vapautui säännöstelystä kaupungin ilmoituksella juuri ennen laskelmassa näkyvää keskihinnan nousua.

Yhtiön mukaan keskihinnan ja markkinahinnan ero johtuu ainoastaan Ilmalan asunnoilla tehdyistä kaupoista ja kyseisten kauppojen huomioiminen laskennassa saattaa nyt vapautumista hakevat yhtiöt eriarvoiseen asemaan vuonna 2013 vapautuneisiin nähden. Edellä mainittujen seikkojen johdosta yhtiö katsoo, että yhdenvertaisuusperiaate ei toteudu, jos kaupunki soveltaa vuokrankorotusoikeuttaan yhtiön osalta.

Helsingin käräjäoikeuden 12.3.2015 antaman todistuksen mukaan edellä mainittua yhtiökokouksen päätöstä vastaan ei ole nostettu moitekannetta säädetyssä määräajassa.

Hakemus, kirjelmä ja laskelma ovat liitteenä nro 2.

Vuokran korotuksen kohtuullistaminen

Lautakunnan hyväksymien soveltamisohjeiden mukaan Hitas-yhtiöitä pyritään kohtelemaan sääntelyn päättyessä mahdollisimman yhdenvertaisesti ja korjaamaan selvät epäoikeudenmukaisuudet. Lisäksi ns. hintakuopassa olevien yhtiöiden osalta tutkitaan rajahinnan tuoman helpotuksen lisäksi mahdollisuudet lisähelpotuksiin, mikäli niille on olemassa painavat perusteet.

Hakijayhtiöt ovat esittäneet Hitas-säännöstelyn vapautumisen yhteydessä tehtävien vuokran korotusten kohtuullistamista ja/tai minimoimista Ilmalan alueen omalla tontilla sijaitsevien uusien sääntelemättömien omistusasuntojen myynnin markkinahintaa korottavan vaikutuksen perusteella. Selvityksistä ilmenee, että postinumeroalueen 00240 (Länsi-Pasila) keskihinta (markkinahinta) on noussut vuosien 2013/2014 vaihteesta (3 635 euroa/as-m², 11/2013) tähän päivään mennessä noin 1 000 euroa/as-m² (4 646 euroa/as-m², 2/2015). Sen sijaan markkinahinta on selvityksen mukaan ollut suhteellisen stabiili ainakin muutaman vuoden ennen mainittua korotuksen alkamisajankohtaa.

Asunto-osaston selvitys 19.3.2015 Länsi-Pasilan postinumeroalueella vuosina 2010 - 2015 toteutuneista kaikkien asuntojen kauppahinnoista perustuu tilastokeskuksen aineistoon, johon on lisätty Hitas-asuntokaupat. Selvityksen mukaan postinumeroalueen keskineliöhinta (markkinahinta) on ollut esimerkiksi 2010/11: 3 139 euroa, 2011/11: 3 371 euroa, 2012/11: 3 734 euroa, 2013/11: 3 635 euroa, 2014/11: 4 316 euroa ja nyt viimeisin 2/2015: 4 646 euroa). Selvitys vastaa alueen markkinahinnan kehittymisen osalta suunnilleen hakijayhtiöiden esittämää hinnan kehitystä.

Pasilan aluerakentamisprojektin ilmoituksen mukaan pääosa Ilmalan alueen vapaarahoitteisista asunnoista on valmistunut vuosina 2011 - 2013 (noin 23 000 k-m²), mikä vastaa myös hakijoiden esittämää selvitystä markkinahinnan kohoamisen ajankohdasta.

Lisäksi asunto-osaston selvityksen 19.3.2015 mukaan Länsi-Pasilan postinumeroalueella on toteutunut 1.3.2014 - 3.3.2015 välisenä aikana yhteensä 14 Hitas-asunnon (Hitas-osakkeiden) kauppaa. Suurin osa mainituista Hitas-asunnoista on myyty alle laskennallisten enimmäishintojen, jotka nekin ovat olleet kohtuullisella tasolla. Keskimääräinen laskennallinen enimmäishinta (velaton hinta) on ollut mainittuna ajankohtana po. kauppojen osalta 3 812 euroa/as-m² ja keskimääräinen toteutunut kauppahinta (velaton) 3 601 euroa/as-m².

Selvitys on liitteenä nro 3.

Ilmalan uudistuotannon kohteena olevaa asuinaluetta voitaneen pitää enemmän tai vähemmän omana erillisenä alueenaan verrattuna siihen

Länsi-Pasilan alueeseen, jossa vanhat Hitas-yhtiöt sijaitsevat. Lisäksi Ilmalan omistustonteilla asunto-osakkeiden hinnat sisältävät tontin kustannusosuuden, minkä vuoksi mainitut osakkeet eivät ole suoraan vertailukelpoisia vuokratontilla sijaitsevien yhtiöiden osakkeiden kanssa, vaikka markkinoilla tämä ero ei aina suoraan ilmenekään toteutuneissa kauppahinnoissa. Ilmalan alueella sijaitsevilla asunnoilla ei liene siten huomattavaa vaikutusta vanhojen Hitas-yhtiöiden osakkeiden arvon kehittymiseen varsinkaan, kun mainittuihin vanhoihin yhtiöihin on tulossa lähivuosina isoja korjauksia. Länsi-Pasilan alue, jossa Hitas-yhtiöt sijaitsevat, lienee myös pitkälti valmiiksi rakennettu eikä alue voi enää siten kovinkaan paljon kehittyä. Tosin Pasilan keskuksen kehittyminen voi vaikuttaa ainakin sitä lähellä olevien yhtiöiden arvoon. Lisäksi on huomattava, että Länsi-Pasilassa on myyty viime aikoina Hitas-osakkeita alle laskennallisten enimmäishintojen, mistä lienee pääteltävissä, etteivät kauppojen osapuoletkaan ole odottaneet lähitulevaisuudessa Hitas-vapautumisen yhteydessä tapahtuvan Länsi-Pasilassa huomattavaa osakkeiden arvonnousua.

Koska kuitenkaan esimerkiksi Ilmalan ja Keski-Pasilan alueiden kehittymisen myönteistä vaikutusta Länsi-Pasilan Hitas-sääntelystä vapautuvien yhtiöiden osakkeiden arvonkehitykseen ei voida sulkea pois, asiassa esitetään kiinteistölautakunnalle, että hakijayhtiöiden soveltamisohjeiden mukaisia tontin vuokrankorotuksia 30 % kohtuullistettaisiin puolella eli, että vuokran korotuksia perittäisiin 1.5.2015 alkaen 15 %. Ottaen huomioon, että mainittu korotus tehdään nykyiseen (vanhaan) vuokraan, korotusta voidaan olosuhteen huomioon ottaen pitää kohtuullisena (vaikutus vastikkeessa arviolta noin 0,15 euroa/as-m²/kk).

Vuokrasopimuksen muuttaminen vapautumisen yhteydessä

Asunto Oy Leanportti

Asunto Oy Leanportti on täyttänyt 30 vuotta 27.4.2014. Asunto-osaston ilmoituksen 4.2.2015 mukaan yhtiön keskihinta on 3 474 euroa/as-m² ja sen hyväksi luettava rajahinta 3 336 euroa/as-m² sekä postinumeroalueen (24) - Länsi-Pasila markkinahinta 4 646 euroa/as-m². Yhtiön hintaetu on siten 1 172 euroa/as-m².

Soveltamisohjeiden mukaan hintaedun ollessa vähintään 1 001 euroa/as-m² tontin maanvuokran korotus on 30 %. Tontin vuokraa esitetään kohtuullistettavaksi puolella. Tämän vuoksi asuintilojen nykyistä vuosivuokraa esitetään 1.5.2015 lukien tarkistettavaksi 15 %.

Tällöin tontin uusi vuosivuokra on 1.5.2015 alkaen 62 996,72 euroa/vuosi entisen 54 779,76 euroa/vuosi sijasta. Tällöin virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100

vastaavaksi uudeksi perusvuosivuokraksi saadaan
3 739,12 euroa/vuosi entisen 3 251,41 euroa/vuosi sijasta.

Asunto Oy Maistraatinkatu 4

Asunto Oy Maistraatinkatu 4 on täyttänyt 30 vuotta 31.8.2014. Asunto-osaston ilmoituksen 4.2.2015 mukaan yhtiön keskihinta on 3 626 euroa/as-m² ja sen hyväksi luettava rajahinta 3 336 euroa/as-m² sekä postinumeroalueen (24) - Länsi-Pasila markkinahinta 4 646 euroa/as-m². Yhtiön hintaetu on siten 1 020 euroa/as-m².

Soveltamisohjeiden mukaan hintaedun ollessa vähintään 1 001 euroa/as-m² tontin maanvuokran korotus on 30 %. Tontin vuokraa esitetään kohtuullistettavaksi puolella. Tämän vuoksi asuintilojen nykyistä vuosivuokraa esitetään 1.5.2015 lukien tarkistettavaksi 15 %.

Tällöin tontin uusi vuosivuokra on 1.5.2015 alkaen 19 557,89 euroa/vuosi entisen 17 006,86 euroa/vuosi sijasta. Tällöin virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaksi uudeksi perusvuosivuokraksi saadaan 1 148,90 euroa/vuosi entisen 999,04 euroa/vuosi sijasta.

Hitas-sääntelyn päättymisen yhteydessä tontin maavuokrasopimukseen merkitään po. kaupunginvaltuuston päätös ja ajankohta, jolloin Hitas-sääntely päättyy ja jolloin sääntelyä koskevat ehdot mitätöityvät. Päättymisajankohta määräytyy mainituissa tapauksissa kiinteistölautakunnan päätösten perusteella. Muutoin vuokrasopimuksissa noudatetaan entisiä ehtoja.

Lisäksi lautakunnan päätökseen tulisi sisällyttää myös maininta siitä, ettei kaupunki enää vahvista yhtiön osakkeiden enimmäishintoja ja käytä yhtiöjärjestyksen mukaista lunastusoikeuttaan ja että Hitas-sääntelyä koskevat pykälät voidaan poistaa yhtiöjärjestyksestä.

Tonttiosasto ilmoittaa kiinteistölautakunnan päätösten perusteella Hitas-sääntelystä vapautuneista yhtiöistä asunto-osastolle, jotta sääntelyn päättymistä koskeva tieto on sen käytettävissä.

Kiinteistölautakunta päätti 8.1.2015 (7 §) oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön merkitsemään vuokralaisen hakemuksesta päättymään Hitas-sääntelyn päätöksessä mainituin ehdoin. Esityksen kohteena olevien hakemusten sisältäessä vuokran korotuksen kohtuullistamista koskevia vaatimuksia ja periaatteellisia kysymyksiä asian ratkaiseminen on haluttu saattaa kiinteistölautakunnan päätettäväksi.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö

Esko Patrikainen

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

1	Hakemus ja laskelma (Leanportti)
2	Hakemus, kirjelmä ja laskelma (Maistraatinkatu 4)
3	Selvitys Hitas-osakkeiden kaupoista 19.3.2015

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Asunto Oy Leanportti päätöskohdasta A	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Asunto Oy Maistraatinkatu 4 päätöskohdasta B	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Kaupunginkanslia	
Kv	