§ 547
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määräämiseksi eräille yhteiskoulutonteille sekä lautakunnan vuokrauspäätöksen täydentäminen (Laakso 18625/3, Oulunkylä 28221/3, Haaga 29135/1, Kulosaari 42052/4, Herttoniemi 43125/2)

HEL 2015-009201 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 73/675 494, 101/679 495, 101/679 494, 77/674 500 ja 91/676 501; Lehtikuusentie 6, Kuusikkotie 3, Pietari Hannikaisen tie 6, Ståhlberginkuja 1, Kettutie 6

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan jatkamaan jäljempänä mainittujen lautakunnan 31.12.2045 saakka vuokraamien tonttien maanvuokrasopimuksia 31.12.2065 saakka vastaavin alla esitetyin vuokrausperustein:

1

Helsingin kaupungin 18. kaupunginosan (Laakso) korttelin nro 18625 tontti nro 3 opetustoimintaa varten Helsingin Rudolf Steiner-koulun kannatusyhdistys - Understödsföreningen för Rudolf Steiner Skolan i Helsingfors r.y.:lle (Y-tunnus 0202073-4) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 17 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliömetriä kohden.

2

Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28221 tontti nro 3 opetustoimintaa varten Viipurin Reaalikoulu Oy:lle (Y-tunnus 0202581-8) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 13 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliömetriä kohden.

3

Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin nro 29135 tontti nro 1 opetustoimintaa varten Pohjois-Haagan yhteiskoulu Oy:lle (Y-tunnus 0121133-6) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 14 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliömetriä kohden.

4

Helsingin kaupungin 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin nro 42052 tontti nro 4 opetustoimintaa varten Kulosaaren yhteiskoulu Oy:lle (Y-tunnus 0213552-3) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 19 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliömetriä kohden.

5

Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43125 tontti nro 2 opetustoimintaa varten Herttoniemen yhteiskoulun kiinteistöosakeyhtiölle (Y-tunnus 0234593-4) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 15 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliömetriä kohden.

Edellä mainituin tavoin kohdissa 1 - 5 määräytyvistä maanvuokrista peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 60 %, kolmannelta 70 %, neljänneltä 80 % ja viidenneltä 90 %, jonka jälkeen kuudennesta vuodesta alkaen peritään täyttä vuokraa.

B

Kiinteistölautakunta päätti lisätä 1.10.2015 (421 §) päättämiinsä em. tonttien vuokrasopimuksiin ehdon, että niiden maanvuokrista peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 60 %, kolmannelta 70 %, neljänneltä 80 % ja viidenneltä 90 %, jonka jälkeen kuudennesta vuodesta alkaen peritään täyttä vuokraa.

(L2118-7, L2128-24, L2129-124, L2142-3, L2143-11)

Käsittely

Esteelliset: Jasmin Hamid (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokralaisten kirje

2 Vuokralaisten muutosesitys kiinteistölautakunnalle liitteineen

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Päätöskohdasta B	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Kaupunginhallitus	
Vuokralaiset päätöskohdasta A	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintokunnat	
Vuokralaiset päätöskohdasta B	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki on 1950- ja 1960-luvuilla vuokrannut pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella usealle yksityiselle koululle yleisten rakennusten tontin asemakaavan mukaisesti koulutoimintaa varten. Viiden tontin nykyiset vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2015.

Tonteilla sijaitsevat koulurakennukset ovat vuokralaisten yksityistä omaisuutta, ja vuokrasopimusten haltijoiksi ja rakennusten omistajiksi on pääsääntöisesti perustettu oma erillinen kiinteistöosakeyhtiö tai kannatusyhdistys.

Kiinteistölautakunta päätti 1.10.2015 (421 §) vuokrata uudelleen tontit toimivaltansa puitteissa 30 vuodeksi eli ajaksi 1.1.2016 - 31.12.2045 vuokralaisille päätösesityksessä mainituin vuokrausperustein. Uudet vuokrasopimukset on tarkoitus allekirjoittaa nykyisten vuokrasopimusten ja kiinnitysten voimassa ollessa ennen vuodenvaihdetta.

Lautakunta esittää nyt kaupunginhallitukselle, että uudet vuokrasopimukset vuokrasopimusten jatkoneuvotteluissa sovitun mukaisesti tehtäisiin 50 vuodeksi eli 31.12.2065 saakka.

Käypien vuokrien perintään ja avustusjärjestelmään siirtymisen johdosta vuokrasopimusten vuokriin esitetään siirtymäkauden pehmennystä.

Esittelijän perustelut

Nykyiset vuokrasopimukset

Helsingin kaupunki on 1950- ja 1960-luvuilla vuokrannut pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella usealle yksityiselle koululle yleisten rakennusten tontin asemakaavan mukaisesti koulutoimintaa varten. Viiden tontin nykyiset vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2015.

Tonteilla sijaitsevat koulurakennukset ovat vuokralaisten yksityistä omaisuutta, ja vuokrasopimusten haltijoiksi ja rakennusten omistajiksi on pääsääntöisesti perustettu oma erillinen kiinteistöosakeyhtiö tai kannatusyhdistys.

Koulujen vuokrasopimusten ehtojen mukaan vuokralaisilla on etuoikeus saada tontti uudelleen vuokralle koulutarkoituksiin ja tontinvuokraa ei peritä niin kauan kuin tontit ovat koulukäytössä.

Siirtyminen käyvän vuokran perintään ja erilliseen avustusjärjestelmään

Kaupunginhallitus päätti 9.4.1996, että maan ja huonetilojen vuokrauksissa siirrytään käyvän vuokran perintään ja erilliseen avustusjärjestelmään.

Edelleen kaupunginhallitus päätti 17.2.1997 kehottaa hallintokuntia, joiden toimialaan kuuluu ao. toiminnan edellytysten turvaaminen, huomioimaan yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa taloussuunnitelmissaan avustusten myöntäminen niille kaupungin vuokratontilla toimiville vuokralaisille, joiden toiminnan harkitaan tarvitsevan tukea mutta joiden toimintaa ei enää maanvuokrasopimuksia uudistettaessa tueta maanvuokra-alennuksilla.

Uudet vuokrasopimukset

Kiinteistölautakunta päätti 1.10.2015 (421 §) vuokrata uudelleen po. koulutontit vuokralaisille toimivaltansa puitteissa 30 vuoden vuokrasopimuksilla. Uudet vuokrasopimukset on tarkoitus allekirjoittaa nykyisten vuokrasopimusten ja kiinnitysten voimassa ollessa ennen vuodenvaihdetta.

Tonttien vuokrat määriteltiin seuraavasti:

Tontti	k-m²	e/k-m² (ind.100)	e/k-m² (ind.1902)	perusvuosi-vuokra e (ind.100)	alkuvuosi-vuokra e (ind.1902)
18625/3	7 707	17	323	6 551	124 600
28221/3	6 557	13	247	4 262	81 063
29135/1	5 462	14	266	3 823	72 713
42052/4	6 466	19	361	6 143	116 840
43125/2	5 205	15	285	3 904	74 254

(7 707 x 17 x 5 %) x 19,02
(6 557 x 13 x 5 %) x 19,02
(5 462 x 14 x 5 %) x 19,02
(6 466 x 19 x 5 %) x 19,02
(5 205 x 15 x 5 %) x 19,02

Koska tonttien vuokrasopimuksia uudistettaessa, kaupungin ylimpien toimielinten päätösten ja kehotusten mukaisesti, tulee siirtyä käyvän vuokran perintään ja erilliseen avustusjärjestelmään, tonttien vuokrat määriteltiin yleisten rakennusten tonttien kohtuulliselle käyvälle tasolle. Sopimusten vuokraehtoihin ei enää sisällytetty mainintaa vuokran perimättä jättämisestä tontin koulukäytön ajalta, vaan tonteista peritään normaalisti vuokraa.

Vuokrasopimusten uudistamisneuvotteluissa koulujen edustajat esittivät, että olisi tarkoituksenmukaista koulujen toimintaedellytysten turvaamiseksi ja maanvuokrakustannusten kohtuullistamiseksi pitkällä aikavälillä, että tontit vuokrattaisiin 50 vuodeksi. Tähän perustuen lautakunta totesi, että lautakunta tulee tekemään lähiaikoina esityksen vuokrasopimusten jatkamiseksi 50 vuoden mittaisiksi.

Esitys vuokrausperusteiksi

Esittelijä toteaa, että lautakunnan päättämät em. vuokrat on määritelty perustuen kaupunginvaltuuston 12.2.1997 ja kaupunginhallituksen 9.4.1996 ja 17.2.1997 tekemiin päätöksiin, joiden mukaan maanvuokrasopimuksia uudistettaessa siirrytään käyvän vuokran perintään ja erilliseen avustusjärjestelmään. Niille vuokralaisille, joiden toiminnan harkitaan tarvitsevan tukea, ei anneta enää maanvuokraan alennuksia, vaan toimintaa tuetaan kaupungin avustuksin. Siten vuokralaisten esittämät koulutoiminnan edellytysten turvaamiseen liittyvät seikat tulisi huomioida opetusviraston toimesta valmisteltavien kaupunginhallituksen avustuspäätösten yhteydessä.

Lautakunta on em. vuokrasopimuksia uudistettaessa määritellyt vuokrat käyttäen perusteena koulutontin sijaintipaikan uusimisajankohtana tiedossa olevaa kohtuullista käypää

rakennusoikeuden arvoa ja huomioiden taustalla olevan vanhan maanvuokrasopimuksen. Määrittelyssä on pyritty maltilliseen hinnoitteluun.

Yleisten rakennusten tonttien, kuten koulutonttien (YO), kerrosneliömetrihinnat ovat yleisesti hyväksyttyjen arviointiperiaatteiden mukaan noin puolet sijaintipaikan asuntotonttien keskimääräisestä käyvästä kerrosneliömetrihinnasta.

Kiinteistöviraston tonttiosasto on viime vuosina hankkinut asuntotonttien vuokrasopimusten uudistamisten yhteydessä vuokrien määrittelyä varten ulkopuolisten asiantuntijoiden arviolausuntoja eri alueiden asuntotonttien rakennusoikeuksien käyvistä arvoista. Näitä yksikköhintoja on käytetty apuna em. koulutonttien vuokrien määrittelyssä.

Lautakunnan em. vuokrien määrittelyssä käyttämät koulutonttien yksikköhinnat 247 euroa/k-m² - 361 euroa/k-m² alittavat selvästi kaikilla alueilla yleisten rakennusten arviointiohjeen mukaan määräytyvän yksikköhinnan puolet alueen asuntotontin käyvästä kerrosneliömetrihinnasta.

Vuokria määriteltäessä on poikkeuksellisesti tontin kerrosalamääränä käytetty tontille rakennettua eli toteutunutta rakennusoikeutta pääsäännön mukaisen asemakaavan mukaisen kerrosalan sijasta. Tämä on perusteltua silloin, kun toteutettu kerrosala on jäänyt selkeästi alle asemakaavan salliman rakennusoikeuden ja lisärakentamiselle asemakaavan mukaisesti ei ole ollut tarvetta tai käyttämättömän rakennusoikeuden käyttöönotto on tonttiolosuhteet huomioiden kohtuuttoman kallista.

Esittelijä toteaa, että lautakunnan päättämät vuokrasopimukset ja niiden vuokrausperusteet on määritelty edellä olevien päätösten, periaatteiden ja perusteiden mukaisesti sekä huomioiden, että lautakunta tulee tekemään kaupunginhallitukselle tämän esityksen vuokrasopimusten jatkamiseksi vastaavin perustein 50 vuoden mittaisiksi.

Käypien vuokrien perintään ja avustusjärjestelmään siirtymisen johdosta vuokriin esitetään kuitenkin siirtymäkauden pehmennystä. Uudelle maanvuokralle annettaisiin ensimmäiselle vuodelle 50 %:n alennus, seuraavalle 40 %:n ja sitä seuraavalle 30 %:n jne. siten, että uusi vuokra tulisi täysimääräisenä voimaan vasta viiden vuoden kuluttua. Kyseinen ehto sisällytettäisiin myös lautakunnan päättämiin sopimuksiin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

1	Vuokralaisten kirje
2	Vuokralaisten muutosesitys kiinteistölautakunnalle liitteineen

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Kaupunginhallitus Vuokralaiset päätöskohdasta A	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintokunnat Vuokralaiset päätöskohdasta B	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 12.11.2015 § 518

01.10.2015 Ehdotuksen mukaan

17.09.2015 Pöydälle