

Vuosina 2023 ja 2024 päättyvät maanvuokrasopimukset:

# Kysymyksiä ja vastauksia

## 1. Montako maanvuokrasopimusta vuosina 2023–2024 uusitaan?

Helsingin kaupungin omistamien tonttien maanvuokrasopimuksia päättyy vuosina 2023–2024 noin 60 tontilla. Päättyvistä sopimuksista suurin osa on omakotitalotonttien sopimuksia. Sopimusten päättyessä lähtökohtana on, että kaupunki tekee tonteista vuokralaisten kanssa uudet vuokrasopimukset.

Kaupunki on yhteensä noin 6 000 asuntotontin vuokranantaja. Kun määräaikaista sopimuksia uusitaan, valmistelussa pyritään tasavertaisuuteen, johdonmukaisuuteen ja kohtuullisuuteen. Isoja määriä sopimuksia uusittiin edellisen kerran vuosina 2020–2021.

## 2. Kuka valmistelee uudet sopimukset ja niihin liittyvät päätökset?

Maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelusta vastaa kaupunkiympäristön toimiala (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelu).

## 3. Kuka päättää vuokrasopimusten uusimisesta?

Uusittavien maanvuokrasopimusten vuokran määrästä ja vuokra-ajasta päättää Helsingin kaupunginvaltuusto. Ennen valtuustoa asiaa käsittelevät kaupunkiympäristölautakunta ja kaupunginhallitus.

Muista vuokrausehdoista päättää kaupunkiympäristölautakunnan valtuuttama viranhaltija.

Maanvuokrasopimuksen uusiminen edellyttää yhtiömuotoisilla vuokralaisilla useimmiten sitä, että asia viedään yhtiökokouksen päätettäväksi. Tämän tulisi tapahtua hyvissä ajoin ennen uuden maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

## 4. Kuka allekirjoittaa uuden sopimuksen?

Helsingin kaupunki lähettää vuokralaisille aikanaan kutsun maanvuokrasopimuksen allekirjoitustilaisuuteen. Maanvuokrasopimuksen voivat allekirjoittaa vain henkilöt, joilla on oikeus edustaa vuokralaista.

Yksityishenkilöt antavat tarvittaessa toisilleen edustusoikeuden valtakirjalla.

Yhtiömuotoisilla vuokralaisilla edustusoikeus todennetaan useimmissa tapauksissa kaupparekisteriotteelta, joten vuokralaisten tulisi tarkistaa niiden ajantasaisuus. Valtuutus maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiseen voi ilmetä myös yhtiökokouksen päätöksestä.

## 5. Missä aikataulussa sopimusten uusiminen etenee?

Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto tekee kevätkaudella 2021 päätöksen sopimusten uusimisesta (vuokran määrästä ja vuokra-ajasta).

Tonttien uudet sopimusasiakirjat valmistellaan päätöksen mukaisesti, ja uudet sopimusehdot lähetetään kommentoitavaksi vuokralaisille. Tämä tapahtuu tontista riippuen aikaisintaan syksyllä 2021 ja viimeistään vuoden 2022 aikana. Mikäli tontin maanvuokrasopimus päättyy vasta vuoden 2023 lopussa, sopimusehtojen lähettäminen kommenteille voi tapahtua myös vuoden 2023 aikana.

Kommenttikierroksen ja mahdollisen tonttikatselmuksen jälkeen tontin uudesta sopimuksesta tehdään viranhaltijapäätös. Tavoitteena on, että 1.1.2023 päättyvien sopimusten osalta päätökset tehdään vuosien 2021 ja 2022 aikana. Vuoden 2023 lopussa tai sitä myöhemmin päättyvien sopimusten osalta päätökset tehdään viimeistään alkusyksyllä 2023.

Päätöksen jälkeen Helsingin kaupunki lähettää vuokralaiselle kutsun maanvuokrasopimuksen allekirjoitustilaisuuteen.

## 6. Nouseeko vuokra? Miksi?

Vuosina 2023–2024 päättyvistä maanvuokrasopimuksista suuri osa on tehty noin 50 vuotta sitten. Koska Helsingin seudun kiinteistöjen arvonnousu on ollut viime vuosikymmeninä voimakasta, päättyvien sopimusten mukaiset vuokrat ovat jääneet osittain hyvin alhaisiksi verrattuna nykyhetken kohtuulliseen maanvuokratasoon.

Tämä tarkoittaa sitä, että sopimuksia uusittaessa uudet maanvuokrat ovat todennäköisesti entisiä vuokria merkittävästi korkeammat. Uusien maanvuokrasopimusten vuokrat määritetään kuitenkin kaikissa tapauksissa siten, että vuokrataso muodostuu kohtuulliseksi suhteessa kunkin alueen kiinteistöjen markkinahintatasoon.

## 7. Mikä on meidän tonttimme uusi vuokra?

Tämän yhteenvedon mukana on lähetetty tonttikohtainen arvio tulevasta maanvuokrasta ja sen vaikutuksesta asumiskustannuksiin.

Arviossa ei ole otettu huomioon elinkustannusindeksin kehitystä lokakuun 2020 jälkeen. Uusi maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin, joten toteutuva maanvuokra voi poiketa arviosta.

(Vuokraan voivat vaikuttaa myös vuokralaisen mahdollisesti toimittamat lisätiedot koskien rakennettuja tiloja – ks. kysymys nro 12).

## 8. Miten uuteen vuokraan siirrytään?

Kaupunkiympäristön toimiala tulee esittämään kaupunkiympäristölautakunnalle, että uusittujen maanvuokrasopimusten vuokrasta annetaan kymmenen vuoden siirtymäaika-alennus. Sillä helpotetaan asukkaiden sopeutumista uuteen vuokratasoon.

Tarkoituksena on, että uuden maanvuokrasopimuksen maanvuokrasta peritään sopimuksen ensimmäisenä voimaantulovuotena 50 %, toisena 55 %, kolmantena 60 %, neljäntenä 65 % ja niin edelleen. Uusi maanvuokra tulee siten täysimääräisenä voimaan vasta kymmenen vuoden kuluttua uuden maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta.

## 9. Mihin vuokra perustuu ja miten se lasketaan?

Helsingin kaupungin asuntotonttien vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta arvosta. Tämä periaate on kaupunginvaltuuston vahvistama (1.10.1980, asia 18).

Sopimuksia uusittaessa vuokraan vaikuttavat keskeisesti kaksi asiaa:

- paljonko tontille on rakennettu asumiseen (tai muuhun pääkäyttötarkoitukseen) käytettäviä tiloja ja
- mikä on rakennusoikeuden markkina-arvo alueella.

Kun rakennettu kerrosala ( $k\text{-m}^2$ ) kerrotaan rakennusoikeuden neliöhinnalla, tuloksena saadaan tontin laskennallinen arvo.

*Esimerkki 1:* Koskelassa sijaitsevalle tontille on rakennettu 200  $k\text{-m}^2$  kokoinen omakotitalo, jossa on 130  $k\text{-m}^2$  asumiseen tarkoitettuja tiloja. Loput tilat ovat varasto-, autotalli- ja teknisiä tiloja.

Koskelan alueen markkinahinnat huomioiden on määritetty, että maanvuokran perusteena oleva rakennusoikeuden hinta on 38 euroa/ $k\text{-m}^2$ . Tontin laskennallinen arvo on siten 97 763 euroa (kaavalla  $130 \times 38 \text{ euroa} \times \text{elinkustannusindeksin pisteluku } 19,79$ ).

Tontin vuosivuokra on neljä prosenttia laskennallisesta arvosta eli 3911 euroa (laskukaavalla  $97\,763 \times 0,04$ ).

*Esimerkki 2:* Kumpulassa sijaitsevalle tontille on rakennettu 1000  $k\text{-m}^2$  kokoinen kerrostalo, jossa on 900  $k\text{-m}^2$  asumiseen tarkoitettuja tiloja. Loput tilat ovat varasto-, autotalli- ja teknisiä tiloja.

Kumpulan alueen markkinahinnat huomioiden on määritetty, että maanvuokran perusteena oleva rakennusoikeuden hinta on 29 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tontin laskennallinen arvo on siten 516 519 euroa (kaavalla 900 x 29 euroa x elinkustannusindeksin pisteluku 19,79).

Tontin vuosivuokra on neljä prosenttia laskennallisesta arvosta eli 20 661 euroa (laskukaavalla 516 519 x 0,04).

Maanvuokran laskentakaavassa käytetään pyöristyssääntöjä, joiden vuoksi yksittäisen tontin maanvuokra voi vähäisesti poiketa yllä esitettyjen esimerkkien mukaisesta lopputuloksesta.

#### **10. Miten vuokran perusteena oleva kerrosala on määritelty?**

Sopimuksia uusittaessa maanvuokran perusteena käytetään tontilla olevien rakennusten kerrosalaa. Käytäntönä on, että maanvuokraa peritään vain rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, kuten asuin-, liike- ja toimistotiloista. Asuntotonteilla tämä tarkoittaa, että esimerkiksi varasto-, autotalli- ja teknisistä tiloista ei peritä maanvuokraa, ellei niitä käytetä asumiseen (tai muuhun pääkäyttötarkoitukseen, kuten liike- tai toimistotarkoitukseen). Myöskään mahdollinen asemakaavasta ilmenevä käyttämätön rakennusoikeus ei vaikuta vuokraan.

Tämä yhteenvedon mukana on lähetetty selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta, johon on merkitty korostusvärillä kerrosala, jota käytetään tontin uuden vuokran perusteena.

Helsingin kaupunki on teettänyt selvityksen rakennuspiirustusten pohjalta ulkopuolisella asiantuntijalla. Laskelmassa on noudatettu normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä ja maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä.

#### **11. Miten maanvuokran perusteena oleva rakennusoikeuden hinta on määritelty?**

Kaupunki on tilannut kahdelta ulkopuoliselta asiantuntijalta arviot siitä, mikä on rakennusoikeuden markkina-arvo kullakin alueella, jossa sopimuksia uusitaan.

Jotta uusi vuokra olisi varmasti kohtuullinen, maanvuokra määritetään käyttäen sitä asiantuntija-arviota, jonka mukainen rakennusoikeuden markkina-arvon keskiarvo on kullakin alueella näistä kahdesta arviosta alhaisempi. Tästä alhaisemmasta arvosta tehdään noin 40 % suuruinen vähennys.

Maanvuokran perusteena käytetään siten rakennusoikeuden arvoa, joka on noin 60 % käyvästä arvosta, ellei lainsäädännöstä muuta johdu.

Useimmat muut isot kaupungit käyttävät sopimuksia uusiessaan maanvuokran perusteena käypää arvoa.

## 12. Miten tulee toimia, jos selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta ja selvityksen pohjana oleva rakennuspiirustus ei vastaa todellisuutta?

Maanvuokran perusteena oleva kerrosala on merkitty korostusvärillä rakennuspiirustukseen, joka on lähetetty tämän materiaalin liitteenä.

Jos rakennuspiirustus ei vuokralaisen mielestä vastaa todellista tilannetta, vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa asiasta vuoden 2021 loppuun mennessä. Ilmoittaa tulee esimerkiksi seuraavista tilanteista:

- muita kuin piirustuksessa väritettyjä tiloja käytetään asumiseen
- varasto- tai autotallitiloja on muutettu asuintiloiksi (tai liike/toimistotiloiksi), mutta tehdyt muutokset eivät ilmene rakennuspiirustuksista
- rakennukseen on rakennettu lisäsiipi, joka ei näy piirustuksissa.

Ilmoitukset toimitetaan osoitteeseen: Kaupunkiympäristön toimiala, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, PL 58213, 00099 Helsingin kaupunki tai sähköisesti osoitteeseen [tontti@hel.fi](mailto:tontti@hel.fi).

Asian viitteeksi tulisi merkitä: "Vuosina 2023 ja 2024 päättyvien maanvuokrasopimusten uusiminen". Ilmoituksesta tulisi selvittää, miltä osin kaupungin toimittama selvitys/piirustus ei vastaa nykyistä tilannetta.

Ilmoitus voi johtaa muutoksiin tontin tulevassa maanvuokran tasossa.

Asiassa selvitetään pitääkö tehdyille muutoksille hakea taannehtivasti rakennuslupa. Ehdot mahdollisesta rakennusluvan hakemisesta sisällytetään maanvuokrasopimukseen.

## 13. Onko tontin koolla vaikutusta vuokran määrittelytapaan?

Osalla päättyvistä maanvuokrasopimuksista tontin vuokra on vuosikymmeniä sitten määritelty tontin pinta-alan mukaan. Uusittavissa sopimuksissa näin ei nykyisin tehdä, vaan vuokra määritellään sen mukaan, kuinka paljon tontille on rakennettu kerrosalaa.

Tontin alhaisella tehokkuudella (rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) saattaa kuitenkin olla yksittäistapauksissa vaikutusta tonttien maanvuokran tasoon. Mahdollinen vaikutus maanvuokran tasoon koskee kuitenkin vain tapauksia, joissa tontin tehokkuus on poikkeuksellisen alhainen tai korkea verrattuna muihin saman tyyppisiin tontteihin ja niillä sijaitseviin rakennuksiin.

#### 14. Voiko tontillemme tulla täydennysrakentamista?

Helsingin kaupunki tähtää tehokkaaseen maankäyttöön ja asuntotuotantoon. Vuokrasopimusten uusimisen yhteydessä kaupunki selvittää, onko tonteilla mahdollisuuksia täydennysrakentamiseen.

Jos täydennysrakentaminen osoittautuu mahdolliseksi, on yleensä tarpeen laatia täydennysrakentamista koskeva asemakaavan muutos, ellei sitä ole jo tehty. Kaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti vuorovaikutuksessa tontin ja alueen asukkaiden kanssa.

Jos tontille laaditaan täydennysrakentamista koskeva asemakaavan muutos, uuteen vuokrasopimukseen sisällytetään sen toteuttamista edellyttävät ehdot. Tällä voi olla vaikutusta vuokra-alueen pinta-alaan.

Täydennysrakentamisessa noudatetaan kaupungin voimassa olevia periaatteita ja niiden soveltamisohjeita. Näistä löytyy lisätietoja osoitteesta [www.hel.fi/taydennysrakentaminen](http://www.hel.fi/taydennysrakentaminen).

#### 15. Mitä tapahtuu, jos nykyinen tontti ei vastaa asemakaavaa?

Jos nykyinen tontti ei sopimuksen uusimishetkellä vastaa ajantasaista asemakaavaa, kaupunki tekee hakemuksen tonttijaosta, lohkomisesta ja tontin rekisteröinnistä ajantasaista asemakaavaa vastaavaksi.

Kaupunki velottaa mahdollisesta tonttijaosta, lohkomisesta ja rekisteröinnistä aiheutuvat kulut vuokralaiselta. Toimenpiteillä voi olla vaikutusta vuokra-alueen pinta-alaan.

#### 16. Millaisia ehtoja uuteen sopimukseen sisältyy?

Vuokralaiset saavat omaa tonttiaan koskevat sopimusehdot tutustuttavaksi ja kommentoitavaksi, kun yksittäisten sopimusten valmistelu etenee. Vuokrausehdot määritellään niiden yleisten ehtojen ja käytäntöjen mukaan, jotka ovat voimassa sopimuksen uusimisajankohtana.

Tontinvuokralaisille on lähetetty tämän yhteenvedon mukana tutustumista varten asuntoalueen maanvuokrasopimuslomake (kiinteistölautakunnan päätös 26.6.2007, 455 §). Asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeessa on mukana erityisehtoja, joita käytetään vakiintuneesti sopimuksia uusittaessa.

Maanvuokrasopimukseen voidaan lisätä myös tonttikohtaisia lisäehtoja, kuten tonttia koskevia rasisittenluonteisia ehtoja, asemakaavaan perustuvia ehtoja ja aiemman vuokrasopimuksen erityisehtoja.

Asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeessa olevat ehdot ovat voimassa vuoden 2020 lopussa, ja niihin saattaa myöhemmin tulla muutoksia, jos kaupunkiympäristölautakunta niin päättää. Uusittaviin sopimuksiin sisällytetään aina sopimuksen uusimisen ajankohtana voimassa olevat ehdot.

#### **17. Millaisia sopimusehtoja liittyy tilojen käytön muutoksiin ja lisärakentamiseen?**

Uusiin maanvuokrasopimuksiin tullaan sisällyttämään ehdot, joiden mukaan kaupungilla on oikeus korottaa maanvuokraa, jos vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike-, toimisto- tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa enemmän, kuin minkä perusteella maanvuokra on maanvuokrasopimuksia uusittaessa määritetty.

Sopimuksiin sisällytetään myös ehto, jonka mukaan kaupunki voi takautuvasti periä lisämaanvuokraa, jos vuokrasopimuksen uusimisen jälkeen ilmenee, että tontilla sijaitsevilla rakennuksissa todellisuudessa on enemmän pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa, kuin minkä perusteella maanvuokra on maanvuokrasopimuksia uusittaessa määritetty.

#### **18. Kuinka pitkiä uudet vuokrasopimukset ovat?**

Kaupunginvaltuustolle tullaan esittämään, että uusien maanvuokrasopimusten vuokra-aika on noin 50 vuotta.

#### **19. Järjestetäänkö tontillamme katselmus?**

Tämän materiaalin mukana on lähetetty rakennuslupapiirustuksiin perustuva selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta, josta ilmenee kaupungin ulkopuolisen asiantuntijan toimesta määritetyt tilat, joita käytetään tai voidaan käyttää asumiseen (tai muuhun pääkäyttötarkoitukseen, kuten liike- tai toimistotarkoitukseen).

Jos tontinvuokralaisella on eriävä näkemys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta, ja asiaan liittyy epäselvyyttä, tontilla voidaan tarvittaessa järjestää katselmus. Ensimmäiset katselmuksat järjestetään aikaisintaan syksyllä 2021.

#### **20. Miten voi esittää kysymyksiä ja mielipiteitä valmistelijoille ja päättäjille?**

Helsingin kaupunki järjestää alkuvuonna 2021 asukastilaisuudet, joissa keskustellaan ja kerrotaan sopimusten uusimisesta. Tilaisuudet ovat kaikille avoimia, ja niissä ovat paikalla sopimusten valmistelusta vastaavat asiantuntijat.

Yksittäisten tonttien sopimusten uusimista valmisteltaessa sopimuksen valmistelusta vastaava asiantuntija on yhteydessä vuokralaiseen sopimuksen ehdoista keskustelemiseksi. Tällöin vuokralainen voi myös esittää kysymyksiä esimerkiksi maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta ja esittää myös muita haluamiaan kysymyksiä ja mielipiteitä.

Vuokralaisilla on mahdollisuus esittää myös virallisesti mielipiteensä maanvuokrasopimuksen uusimista koskevassa asiassa. Kaikki kirjallisesti **9.3.2021 mennessä** saadut mielipiteet saatetaan tiedoksi kaupunkiympäristölautakunnalle, ja ne voidaan julkaista asiaa koskevissa päätösteksteissä tai esityslistojen liitteenä.

Mielipiteet voi lähettää osoitteeseen: Helsingin kaupunki, Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, PL 58213, 00099 Helsingin kaupunki (tai sähköisesti osoitteeseen [tontti@hel.fi](mailto:tontti@hel.fi)).

Asian viitteeksi tulisi merkitä: "Vuosina 2023 ja 2024 päättyvien maanvuokrasopimusten uusiminen". Huolehdittehan, että viestistä ilmenevät mielipiteen esittäjän yhteystiedot ja se, mitä tonttia esitetty mielipide koskee.

## 21. Mistä saa lisätietoja?

Lisätietoja maanvuokrasopimusten uusimisesta saa osoitteesta [www.hel.fi/tontti/sopimukset](http://www.hel.fi/tontti/sopimukset) sekä asiantuntija Liisa Kujansuulta.

Yhteystiedot löydätte Tietoa maanvuokrasopimukseenne uusimisesta-kirjeen lopusta.

Ystävällisin terveisin

Kaupunkiympäristön toimiala