

# Vuonna 2025 päättyvät maanvuokrasopimukset

Keskustelutilaisuus 18.9.2024  
Aloitamme klo 16.30

## Tervetuloa!

Helsinki

# Ohjelma

## Asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusiminen

Elena Lukkarinen, tonttiasiamies

- Maanvuokrauksen periaatteet
- Miten pysäköintitontin vuokra määritetään?
- Miten asuntotontin vuokra määritetään?
- Mitä tarkoittaa 10 vuoden siirtymäaika?
- Miten valmistelu etenee?
- Mitä vuokralaisen tulee tehdä?

*Kysymyksiä ja keskustelua*

**Sopimusten allekirjoittaminen**, Anu Laukka, asiantuntija

*Kysymyksiä ja keskustelua*

# Tänään paikalla


Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Helsingin kaupunki

- Elena Lukkarinen, tonttiasiamies
- Anu Laukka, asiantuntija
- Miia Pasuri, asuntotontit-tiimin päällikkö
- Timo Laiho, tontit-yksikön päällikkö
- Heini Merikallio, asiantuntija
- Ilkka Aaltonen, arviointiasiantuntija

Sähköpostit: [etunimi.sukunimi@hel.fi](mailto:etunimi.sukunimi@hel.fi)

Tilaisuuden juontaa Maija Mattila, viestintä

# Ohjeita osallistujalle



The screenshot shows the Zoom meeting toolbar. Three icons are circled in orange: 'Keskustelu' (Chat), 'Nosta' (Raise Hand), and 'Kamera' (Camera) and 'Mikrofoni' (Microphone). Below the toolbar, there are three columns of instructions in Finnish.

<p>Kirjoita kysymykset chattiin.</p>	<p>Tai pyydä puheenvuoro nostamalla käsi.</p>	<p>Sulje mikrofoni ja kamera. Avaa mikrofoni vasta sitten kun saat puheenvuoron.</p>
--------------------------------------	---	--

# Vuonna 2025 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusiminen

Elena Lukkarinen  
tonttiasiamies, asuntotontit  
Helsingin kaupunki

# Maanvuokrasopimuksen uusimisen lähtökohdia

- Tontit ovat helsinkiläisten yhteistä omaisuutta, jota kaupungin on hallinnoitava kaikkia helsinkiläisiä kohtuullisesti hyödyttävällä tavalla.
- Vuonna 2025 uusitaan noin 250 tontinvuokrasopimusta. Suurin osa on asuntotontteja, ja noin 20 on pysäköintitontteja.
- Uusi maanvuokrasopimus tehdään niillä ehdoilla, jotka ovat käytössä vuokrasopimuksen uudistamishetkellä.
- Tontin nykyisellä vuokralaisella on etuoikeus tontin uudelleen vuokraamiseen.
- Uusi vuokrasopimus on voimassa 50 - 60 vuotta kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti.

# Yhdenvertaisuus

- Vanhat vuokrasopimukset ovat jopa vuosikymmeniä vanhoja, joten maanvuokrat ovat jääneet huomattavasti jälkeen tonttien nykyarvoista ja uusien vastaavien asuntotonttien maanvuokrista.
  - Monilla tonteilla maanvuokra on vain nimellinen, alle tai sama kuin kiinteistöverotaso, jos kyseessä olisi omistustontti
  - Asuntotonttien yleinen arvonkohoaminen on elinkustannusindeksin kohoamista voimakkaampaa.
- Tontinvuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi uusi vuokra määritetään tasolle, joka heijastaa kohtuudella nykyhinnoittelua.

# Miten pysäköintitontin vuokra määritetään?



# Pysäköintitontin vuokra

- Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt vuokrausperiaatteet 2.2.2022 (22 §)
- Vuokraan vaikuttaa tontin pinta-ala, elinkustannusindeksi, pysäköintitonttien yksikköhinta (Helsingissä 1 e/m<sup>2</sup>) ja kaupungin tuottotavoite (5%).

## Esimerkki

Pysäköintitontin pinta-ala 3000 m<sup>2</sup>

Elinkustannusindeksi 23,30 (kesäkuu 2024)

Tontin laskennallinen arvo  $3000 \times 23,30 = 69\,900$  e

Maanvuokra 5 % laskennallisesta arvosta:  $0,05 \times 69\,900$  e = 3 495 e

# Miten asuntotontin vuokra määritetään?

# Miten asuntotontin maanvuokra lasketaan?

Asuntotontin vuokraan vaikuttavat:

- Tontille rakennettu kerrosala (k-m<sup>2</sup>)
- Kaupunginosan rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m<sup>2</sup>)
- Kaupungin tuottoprosentti. Helsingissä asuntotontin maanvuokra on 4 % tontin laskennallisesta arvosta
- Elinkustannusindeksi

Tontin laskennallinen arvo = kerrosala x rakennusoikeuden yksikköhinta

# Tontille rakennettu kerrosala

- Maanvuokraa määritetään tontille rakennetun kerrosalan perusteella.
- Kerrosalaan lasketaan tontin pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat (asuintilat, liiketilat ja niihin liittyvät tilat kulkuineen)

## Miten kerrosala määritellään?

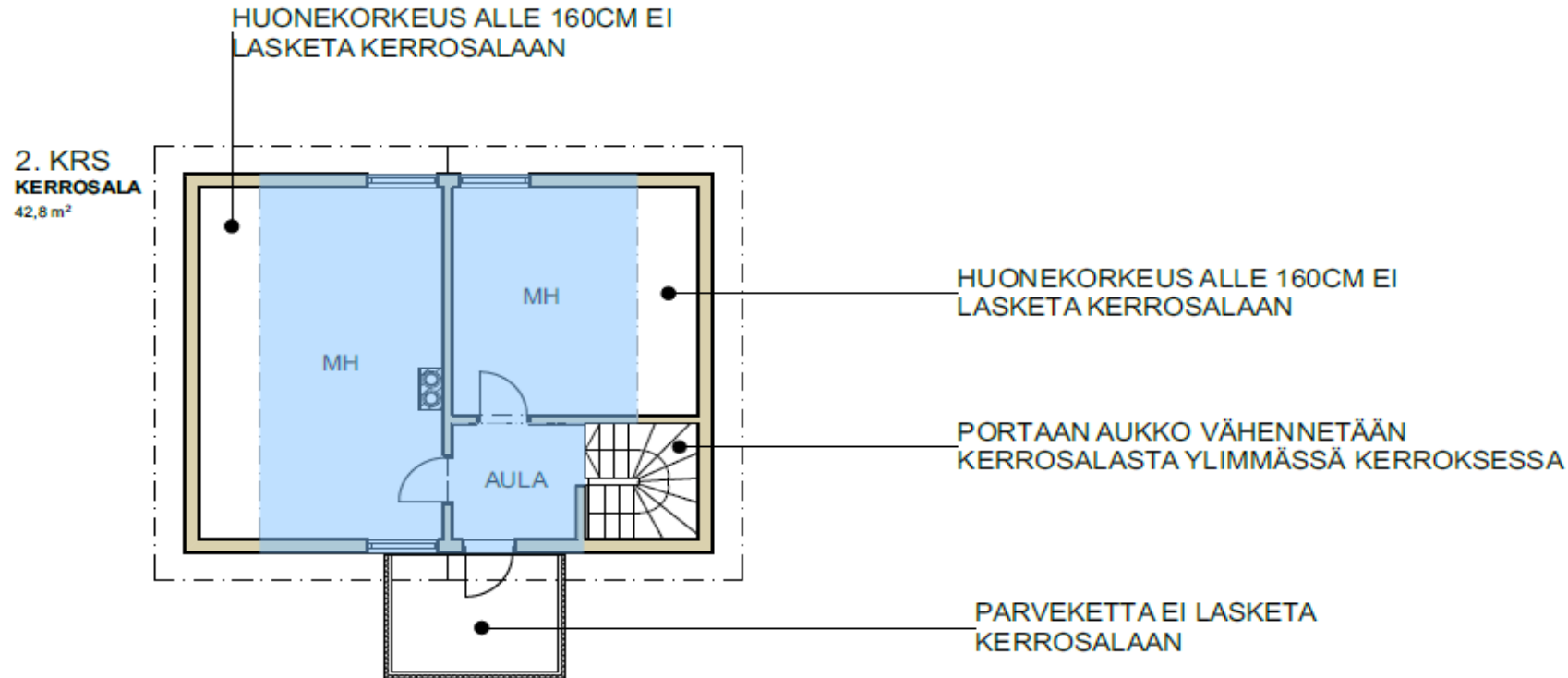
- Kaupungin ulkopuolinen asiantuntija määrittelee talotyyppin ja rakennuksen kerrosalan rakennuslupapiirustuksista.
- Vuokralaisen tulee tarkistaa talotyyppi ja kerrosala ja lähettää selvitys kaupungille 31.10.2024 mennessä!
- Tarvittaessa tontilla voidaan järjestää katselmus

Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Tontit -yksikkö/asuntotontit

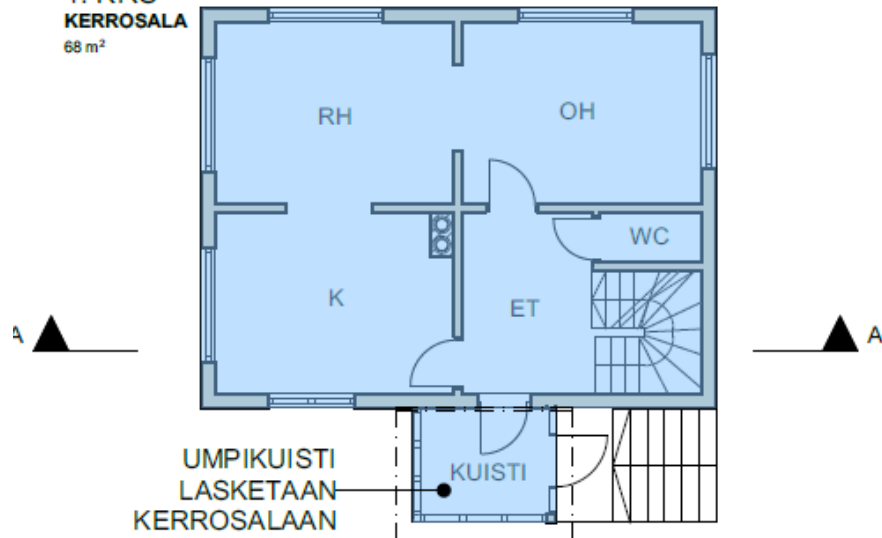
## MAANVUOKRAN PERUSTEENA OLEVIERI KERROSALOJEN LASKENTAPERUSTEET PERIAATEKAAVIO (OMAKOTITALO)

24.1.2019  
1:150 (A4)

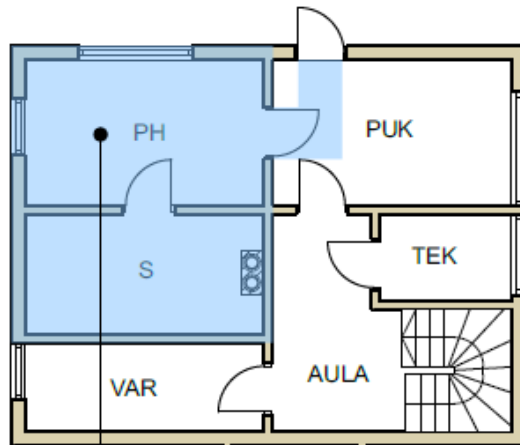
Rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon on sijoitettu rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.



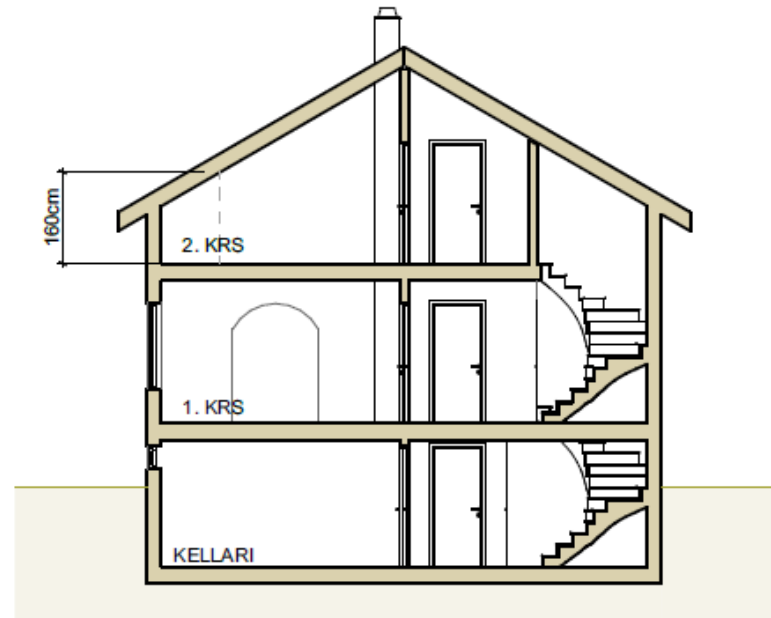
1. KRS  
KERROSALA  
68 m<sup>2</sup>



KELLARI  
KERROSALA  
25,5 m<sup>2</sup>



ASUNTOA KOHDEN TULEE OLLA WC SEKÄ PESUTILA. KELLARIN PESUTILAT (PESUHUONE + SAUNA) SEKÄ LYHIN KULKUVÄYLÄ (LEVEYS 90CM) LASKETAAN KERROSALAAN, MIKÄLI NE OVAT ASUNNON AINOAT PESUTILAT.



# Kaupunginosan rakennusoikeuden yksikköhinta

- Kaupunginosille määritetään maan käypä arvo.
  - Kaksi kaupungin ulkopuolista asiantuntijaa arvioi maan käyvän arvon.
  - Arviossa huomioidaan alueen tonttien markkinahinnat.
  - Vertailutietoina käytetään vastaavien tonttien uudiskohteiden vuokraushintoja.
  - Kaupunki käyttää asiantuntijoiden arvioista matalampaa arviota.
- Rakennusoikeuden yksikköhinta määritellään eri talotyypeille.
- Uusittavien maanvuokrasopimusten rakennusoikeuden yksikköhinta Helsingissä on noin 60 % alueen maan käyvästä arvosta.
- Kaupunginvaltuusto päättää lopulliset rakennusoikeuden yksikköhinnat.

# Esimerkki asuntotonttien vuokran laskemisesta

Tontin vuokraan vaikuttavat:

- Tontille rakennettu kerrosala
- Kaupunginosan rakennusoikeuden yksikköhinta
- Kaupungin tuottoprosentti. Helsingissä asuntotontin maanvuokra on 4 % tontin laskennallisesta arvosta.

Tontille rakennettu kerrosala 2 300 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeuden yksikköhinta 570 e/k-m<sup>2</sup>.

Tontin laskennallinen arvo  $2\,300 \times 570 = 1\,311\,000$  e.

Maanvuokra  $0,04 \times 1\,311\,000 = 52\,440$  e vuodessa.



# Mitä tarkoittaa 10 vuoden siirtymäaika?

# Mitä tarkoittaa 10 vuoden siirtymäaika?

Vuokra nousee vuosittain niin, että vuokralainen maksaa täysimääräisesti uutta vuokraa vasta 10 vuoden kuluttua sopimuksen alkamisesta.

	Vuokralainen maksaa maanvuokrasta
1. vuosi	50 %
2. vuosi	55 %
3. vuosi	60 %
....	

# Miten asian valmistelu etenee?

# Miten valmistelu etenee?

Kesä/syksy 2024:

- Asuntotontin vuokralainen sai arvion tulevasta rakennusoikeuden yksikköhinnasta sekä vuokran perusteena olevasta kerrosalasta.
- Pysäköintitontin vuokralainen sai arviolaskelman tulevasta tontinvuokrasta sekä tiedon tontin pinta-alasta.

Vuoden 2025 aikana:

- Kaupunginvaltuusto päättää vuokrausperiaatteet (rakennusoikeuden yksikköhinta ja vuokra-aika).
- Vuokralainen saa luonnoksen vuokrasopimuksesta.
- Asuntotontit-tiimin päällikkö tekee viranhaltijapäätökset yksittäisten vuokrasopimusten jatkamisesta.
- Kaupunki kutsuu vuokralaisen allekirjoittamaan vuokrasopimuksen kun viranhaltijapäätös on lainvoimainen.

# Mitä vuokralaisen tulee muistaa?

# Mitä vuokralaisen tulee muistaa?

- Tutustu huolellisesti infokirjeen liitteenä olleeseen kerrosalalaskelmaan.
- Lähetä selvitys viimeistään 31.10.2024,
  - Jos havaitset virheitä kerrosalalaskelmassa
  - Jos tontille on toteutettu pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa, joka ei näy kerrosalakaaviossa (esimerkiksi ullakko tai varastotila on muunnettu asuinkäyttöön)
- Lähetä mielipiteesi viimeistään 30.9.2024
  - Jos haluat esittää mielipiteen rakennusoikeuden yksikköhinnasta kaupunkiympäristölautakunnalle

# Mihin lähetät selvityksen tai mielipiteen?

- Kirjoita viestiin lähettäjän yhteystiedot ja tieto siitä, mitä tonttia ilmoitus tai mielipide koskee
- Lähetä ilmoitus tai mielipide sähköpostiosoitteeseen: **tontti@hel.fi**
- Kirjoita sähköpostiin aiheeksi: ”Vuonna 2025 päättyvien maanvuokrasopimusten uusiminen”
- Tai lähetä osoitteeseen:
  - Kaupunkiympäristön toimiala
  - Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
  - Vuonna 2025 päättyvien vuokrasopimusten uusiminen
  - PL 58213, 00099 Helsingin kaupunki

# Lisätietoja

- verkkosivu: [www.hel.fi/tontti/sopimukset](http://www.hel.fi/tontti/sopimukset)
- tonttiasiamies Elena Lukkarinen, [elena.lukkarinen@hel.fi](mailto:elena.lukkarinen@hel.fi)