



Päiväkummun tontin 75016/1 vuokrasopimuksen uusiminen / Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy / AK

VD/6930/10.00.02.02/2020

AK/JL/MH

Esitetään Päiväkummun tontin 75016/1 vuokrasopimuksen uusimista Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle, jotta yhtiö voi peruskorjata rakennukset ARA:n korkotukilainalla.

Kaupunki on vuokrannut Päiväkummussa Nyyrikintie 3:ssä sijaitsevan tontin 75016/1 Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle. Tontin nykyinen vuokrasopimus päättyy 21.8.2041. Tontille on rakennettu vuonna 1992 valmistuneita rivitaloja, joissa on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymiä asumisoikeusasuntoja. Tontti sijaitsee asemakaavan mukaisella asuinrakennusten korttelialueella ja sen rakennusoikeus on 1661 k-m². Tontin nykyinen vuosivuokra (vuosi 2020) on 22 494 euroa.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy on suunnitellut kohteen peruskorjaamista ja ovat hakemassa hankkeeseen korkotukilainaa ARA:sta. Korkotukilainan saamisen ehtona on, että laina aika on vähintään 35 vuotta ja yhtiö onkin pyytänyt kaupungilta pidennystä vuokra-aikaan. Aikaisemmin ARA on hyväksynyt erikoistapauksena, että vuokrasopimus on voimassa 30 vuotta. Tämän asian yhteydessä ARA kuitenkin ilmoitti, että jatkossa vuokra-aika tulee olla voimassa vähintään 35 vuotta, jotta kohteelle voidaan myöntää perusparannuslainaa, jossa on 30 vuoden pituinen laina-aika.

Vuokra-ajat johtuvat valtioneuvoston asetuksesta (Valtioneuvoston asetus vuokra-asuntojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 18.7.2001/666 § 18), jonka mukaan: "Korkotukilaina voidaan myöntää vain, jos vuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen laina-aikana ja jäljellä oleva vuokra-aika on vähintään 45 vuotta. Valtion asuntorahasto voi erityisestä syystä hyväksyä lyhyemmänkin vuokra-ajan."

Kaupungin maanvuokrausperiaatteiden kannalta ei vuokrasopimuksen jatkaminen vanhoilla ehdoilla ole tarkoituksenmukaista. Tässä tilanteessa tulee 21.8.2041 päättyvä vuokrasopimus purkaa ja tehdä uusi sopimus, jossa huomioidaan 21.8.2041 päättyvän sopimuksen mukainen vuokrataso kyseiseen päivämäärään saakka ja sen jälkeen vuosivuokra korjataan ARA:n hyväksymän enimmäistonttivuokran mukaiseksi. Uuden sopimuksen päättymispäiväksi esitetään 31.12.2055, jolloin vuokra-aika on riittävän pitkä korkotukilainan saamiseksi. Tontin tämänhetkinen (vuoden 2020) ARA:n hyväksymä enimmäishinta on 379 €/k-m² eli 629.519 euroa ja enimmäisvuosivuokra on 25.181 euroa.

Korkotukilain mukaan tuettuja vuokra-, osaomistus ja asumisoikeusasuntoja koskevat laissa säädetyt käyttö- ja luovutusrajoitukset. Mikäli tontti on mahdollista vapauttaa rajoituksista, kun vuokrasopimus on vielä voimassa, niin sellaisessa tapauksessa on kohtuullista ja kaupungin edun mukaista alkaa perimään tontista käypää vuokraa. Tämän takia vuokrasopimukseen kirjataan ehto, jonka mukaan vuokra tarkistetaan käyvän vuokran tasoon, mikäli tontti vapautetaan ARA:n käyttö- ja luovutusrajoituksista.

Kaupunki voi hakea vuokraoikeuteen kiinnityksiä vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi. Mikäli vuokraoikeuden kirjaamisesta tai vuokraoikeuteen kohdistuvista kiinnityksistä tulee kuluja, on vuokralaisen maksettava ne.

Pidemmän vuokrasopimuksen tarjoaminen on perusteltua myös kaupungin näkökulmasta, koska rakennuskannan peruskorjaaminen on yhteiskunnan kannalta positiivinen asia. Kaupungin aluearkkitehdilta on myös tarkistettu, että pidempi vuokra-aika ei nykyisen arvion mukaan estä alueen



tulevia maankäytöllisiä suunnitelmia. Kaupungin yleisiä vuokrausperiaatteita on tässä tapauksessa noudatettava soveltuvien osin, koska kyseessä on kesken vuokrauksen tehtävä vuokrasopimuksen uusiminen. Kaupungin näkökulmasta ja yhdenvertaisen kohtelun kannalta on kuitenkin oltava tarkkana, ettei tästä muodostu automaattista käytäntöä jatkaa vuokra-aikoja. Jokaisen kohteen kannalta on erikseen harkittava, onko tapauskohtaisesti perusteltua pidentää vuokra-aikoja ja samassa yhteydessä on otettava huomioon kaupungin maankäytön suunnitelmat pitkällä aikavälillä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta tehtävälueellaan päättää asunto- ja erityispalvelutonttien tai niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 300 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.9.2020 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle Päiväkummun korttelin 75016 tontti 1 valtion tukemaan asumisoikeustarkoitukseen kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassa olevien asuntotonttien luovutusehdoin soveltuvien osin,
- b) tontin vuokra on 21.8.2041 päättyvän vuokrasopimuksen mukainen 21.8.2041 saakka, jonka jälkeen vuosivuokra tarkistetaan sen hetkisen ARA:n hyväksymän enimmäistonttivuokran mukaiseksi,
- c) tontti vuokrataan 31.12.2055 saakka,
- d) tontin vuokra tarkistetaan käyvän vuokran tasoon, mikäli tontti vapautetaan ARA:n käyttö- ja luovutusrajoituksista vuokrauksen aikana,
- e) uuden vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä puretaan samalla sopimuksella tonttia koskeva 21.8.2041 päättyvä vuokrasopimus.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 15.12.2020 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 75016/1

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi