



## Helsingin Lehtisaassa sijaitsevien asuntotonttien maanvuokrasopimusten jatkaminen

|              |                                |
|--------------|--------------------------------|
| Diaarinumero | DVAN/319/03.01.01/2016         |
| Valmistelija | kiinteistöjohtaja Sari Turunen |
| Esittelijä   | yhtymän johtaja Juha Tuohimäki |

### Kiinteistöjohtokunta 2.5.2016 § 53

*Vantaan seurakuntayhtymä omistaa Helsingin Lehtisaassa 10 asuintalotonttia joista on tehty maanvuokrasopimukset vuosina 1964–1966. Maanvuokrat on laskettu silloiseen vuokratasoon ja sidottu viralliseen elinkustannusindeksiin lokakuu 1951 = 100. Sopimukset ovat erääntymässä 2019.*

*Alkuperäiseen vuokrasopimukseen oli kirjattu ehto, jolla indeksikehityksestä poikkeava maanarvon nousu huomioidaan siten että tontin vuokraa nostetaan 10 vuoden kuluttua 10 % perusarvosta; ja 20, 30, 40 sekä 50 vuoden kuluttua 15 % perusarvosta. Sopimuksessa oli myös ehto, jossa vuokramiehen anomuksesta voidaan kirkkovaltuuston päätöksellä myöntää vuokran noususta helpotuksia. Vuonna 1966 Helsingin pitäjän seurakuntien kirkkovaltuusto päätti myöntää Lehtisaaren maanvuokrasopimuksiin helpotuksia siten, että edellä mainittu vuokrankorotuspykälä poistettiin sopimuksista.*

*Maan arvo on erityisesti pääkaupunkiseudulla muuttunut huomattavasti pitkän vuokrasopimuksen kuluessa, joten alueen maanvuokrat jääneet suurelta osin huomattavasti alle käyvän tason.*

*Vuonna 1993 tuli voimaan kiinteistöverolaki joka on lisännyt maanomistajan kustannuksia ja pienentänyt tonteista saatavia vuokratuottoja merkittävästi. Vuokrasopimusten pääperiaatteena on ollut, että yhdyskunnan tonttiin kohdistuvat maksut maksaa tontin vuokralainen, sopimussakoksi vuokrasopimuksissa on määritelty 500 mk (84,09 euroa). Vuonna 2007 käytiin yhtiöiden kanssa neuvotteluja siitä että kiinteistövero siirtyisi yhtiöiden vastattavaksi vuodesta 2008 alkaen, mutta yhtiöt eivät menettelyä hyväksyneet.*

*Edellä mainitut heikennykset olemassa oleviin vuokrasopimuksiin ovat tehneet nykyiset vuokrasopimukset vuokranantajille kohtuuttomiksi, kun taas vuokralaiset voivat voineet nauttia merkittävää etua alhaisesta vuokratasosta. Tämänhetkinen vuotuiset vuokratuotot vaihtelevatkin kiinteistövero huomioon ottaen vain noin 0,13 %:sta 1,6 %:iin tontin käyvästä arvosta.*

*Vuokrasopimusten mukaan vuokralaisilla on oikeus vuokrakauden päätyttyä saada tontti uudelleen vuokralle 20 vuoden ajaksi, vuokranantajan silloin määräämin uusien ehtojen. Vuokranantajan on viimeistään kaksi vuotta ennen vuokrakauden päättymistä ilmoitettava millä ehdoilla tontti tulee uudelleen vuokrattavaksi.*

*Vuokrasopimusten uusimisesta on käyty viranhaltijoiden toimesta valmistavia neuvotteluja yhtiöiden edustajien kanssa parin vuoden ajan. Neuvottelujen lähtökohtana on ollut seurakuntayhtymän asettama tuottotavoite maanvuokrasopimuksille, joiden mukaisesti vuotuinen maanvuokra määritetään tontin käyvän arvon mukaisesti siten, että vuosivuokra on 5 % tontin käyvästä arvosta. Vastaava tuottovaatimus on edellytetty kaikilta seurakuntayhtymän omistamilta maanvuokrasopimuksilta. Yhdeksän asunto-osakeyhtiötä on nyt lähestynyt seurakuntayhtymää ehdotuksella sopimuksen keskeisistä ehdoista, yhtiötä edustaa asianajaja Samuli Koskelan Lexia Asianajotoimisto Oy:stä. As Oy Liljasaarentie 5 on jättäytynyt neuvottelujen ulkopuolelle. Ensisijaisesti yhtiöt ovat tarjoutuneet ostamaan tontit omistukseensa, mutta yhtiöille on ilmoitettu, ettei seurakuntayhtymä ole halukas myymään tontteja.*

*Vuokralaisten ehdotukset yhtiöiden välisen puitesopimuksen keskeisimmiksi ehdoiksi ovat seuraavat:*

- Uusi vuokrakausi on 50 vuotta nykyisessä vuokrasopimuksessa mainitun 20 vuoden jatko-option sijaan, ja yhtiöiden kanssa tehdään kokonaan uudet vuokrasopimukset uusien ehdoin.*
- Tontin vuokraperusteeksi otetaan tontilla käytetyn rakennusoikeuden määrä (kem<sup>2</sup>) asemakaavassa määritetyn rakennusoikeuden sijaan.*
- Jokaisen tontin arvo määritetään erikseen ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan toimesta.*
- Tuottoprosentiksi esitetään 2,5 % seurakuntayhtymän esittämän 5 %:n tuottovaatimuksen sijaan.*
- Tuotto sidotaan indeksiin ilman tarkistuspykälää.*
- Kiinteistövero jää vuokranantajan vastuulle.*
- Uudet sopimukset astuvat voimaan vuoden 2017 alusta (sopimuskautta aikaistetaan 3 vuotta).*
- Suurimmat korotukset porrastetaan esimerkiksi 1–6 vuoden ajalle*
- Kukin asunto-osakeyhtiö hyväksyy puitesopimuksen ehdot yhtiökokouksessaan, ja jokainen yhtiö neuvottelee erikseen oman sopimuksensa yksityiskohdat seurakuntayhtymän kanssa (tontin käypä arvo €/kem<sup>2</sup> sekä vuokrankorotuksen porrastus).*

*Vuokraperusteiden määrittämisessä sopimusosapuolten näkemys on samansuuntainen. Tontin arvon määrittämisessä yhtiöt ovat pyytäneet asiantuntijalausunnon kauppaoikeuden professori Matti Kukkosalta, ja vuokranantaja on tilannut ulkopuoliselta kiinteistöarvioitsijalta Newsec Valuation Oy:ltä arviokirjan jokaisesta yksittäisestä tontista. Joidenkin tonttien osalta osapuolten tekemät arviot ovat yhtenäiset, mutta joidenkin tonttien osalta arvot eroavat toisistaan selkeästi. Vuokran määräytyminen käytetyn rakennusoikeuden perusteella on seurakuntayhtymän kannalta katsottuna*



*tappiollista, mutta tämä voitaneen sopimusneuvotteluissa hyväksyä vastaantulona.*

*Yhtiöiden esittämä näkemys tuottoprosentista on perusteeton ja seurakuntayhtymän tuottotavoitteeseen verrattuna aivan liian alhainen. Esitetyn tuottoprosentin hyväksyminen aiheuttaisi seurakuntayhtymälle yli 1 M€ vuotuiset vuokratappiot, lisäksi kiinteistöverot aiheuttavat noin 200 t€ lisäkustannukset vuokranantajalle.*

*Esimerkkinä yleisestä tuottotavoitteesta maanvuokrasopimuksissa voidaan käyttää kaupunkien ja kuntien käyttämää 4–5 %:n tuottoa, kuitenkin huomioiden, että kaupunki ei maksa omistamistaan maa-alueista kiinteistöveroa, joka pienentää yksityisten maanomistajien vuokratuottoja. Seurakuntayhtymä maksaa kiinteistöveroa täysimääräisenä, jolloin veroetua ei synny. Esitetyn tuottoprosentin perusteluina on käytetty myös sitä, että kaupunkien, kuntien ja seurakuntien tonttien arvon määrittäminen markkinahintaa alhaisemmaksi tehdään sosiaalisin sopimusaspektein. Kuntien osalta tämä pitäneeikin paikkansa, sillä kunnilla on aina veronkanto-oikeus. Sen sijaan seurakuntien jäsenyys on aina vapaaehtoista ja tonttien vuokrauksen yhteydessä ei edellytetä kirkkoon kuulumista. Yhteisöverotuottojen muututtua vuoden 2016 alusta valtiosuudeksi, jolla korvataan seurakuntien vastuulle asetettuja lakisääteisiä velvollisuuksia kuten hautaus-toimen järjestämistä ja kulttuurihistoriallisten rakennusten kunnossapitoa, seurakuntayhtymän tuotot laskivat vuositasolla merkittävästi, ja myös seurakuntien jäsenmäärät ovat laskussa. Näin ollen maanvuokratuotot ovat yhä merkittävämpiä tulonlähteitä seurakuntayhtymälle jonka on pystyttävä niukentuvien resurssien puitteissa auttamaan koko ajan kasvavaa apua tarvitsevien määrää.*

*Seurakunnat voivat halutessaan tarjota asuntoja vuokrattavaksi sosiaalisin perustein, tämä on kuitenkin aina erikseen kirjattu sopimusehtoihin. Lehtisaaren maanvuokrasopimusten osalta kyse ei ole vuokra-asumisesta vaan omistusasunnoista, eikä valmistelijan tietoon ole tullut sosiaalisen asumisen tukemisen tarvetta. Näin ollen valmistelija katsoo että perusteita tuottotavoitteen laskemiseen ei ole.*

*Koska yksittäisten asunto-osakeyhtiöiden osalta korotukset ovat huomattavia, seurakuntayhtymä on kuitenkin valmis kohtuullistamaan vuokrankorotuksia porrastamalla korotukset useammalle vuodelle, siten että tämänhetkisestä tuotosta riippuen vuokrankorotus astuu täysimääräisenä voimaan joko 1, 2 tai 3 vuoden kuluttua.*

*Merkittävä syy siihen, että vuokrataso on pitkällä sopimuskaudella jäänyt pahasti jälkeen maan arvon kehityksestä, johtuu siitä että alkuperäisestä sopimuksesta poistettiin tasokorotukset ensimmäisten vuokravuosien aikana. Mikäli uudeksi sopimuskaudeksi halutaan 50 vuotta option 20 vuoden sijaan, on vuokranantajan tuottojen turvaamiseksi uusiin sopimuksiin kirjattava muissakin nykyisissä vuokrasopimuksissa käytetty ehto vuokratason tarkistamisesta 25 vuoden kuluttua siten että vuokra tarkistetaan käyvän maan arvon mukaiseksi.*

*Kiinteistöveron kehitystä ei pitkien vuokrasopimusten aikana voi etukäteen ennakoita, historiassa verokehitys on ollut kuitenkin nouseva. Vuodesta 1993 alkaen kiinteistöveron suuruus on noussut yli 15 %. ja jos kiinteistövero jää*

*vuokranantajan vastattavaksi, voi vuokranantajan tuottotavoite heikentyä sopimuskauden kuluessa merkittävästi.*

*Vuokrausten pääperiaatteet viedään tässä vaiheessa yhteisen kirkkovaltuuston hyväksyttäväksi. Uusi sopimuskausi on alkamassa vasta 1.1.2020, mutta uuden vuokrasopimuksen alkamista ennen nykyisen vuokrauden päättymistä voidaan yhtiön niin halutessa myös aikaistaa, tällöin tulevat vuokrankorotukset on mahdollista porrastaa vieläkin pidemmälle ajanjaksolle. Asiasta neuvotellaan erikseen jokaisen asunto-osakeyhtiön kanssa, ja jokainen vuokrasopimus tuodaan erikseen yhteisen kirkkovaltuuston hyväksyttäväksi. Koska kyseessä on 50 vuoden pituinen vuokrasopimus, on vuokrauspäätös alistettava Helsingin hiippakunnan tuomiokapitulin vahvistettavaksi.*

*Liite 4: Yhtiöiden ehdotus vuokrasopimusten ehdoista liitteineen*

*Esitys: Kiinteistöjohtokunta päättää ehdottaa yhteiselle kirkkoneuvostolle, että yhteinen kirkkoneuvosto päättää*

- 1. hylätä yhtiöiden ehdotuksen koskien maanvuokrasopimusten uusia ehtoja.*

*Lisäksi yhteinen kirkkoneuvosto päättää esittää yhteiselle kirkkovaltuustolle, että se päättää*

- 2. että Lehtisaaren maanvuokrasopimusten jatkamisen pääsopimusehdot ovat seuraavat:*

*a. Jatkovuokra-aika on 50 vuotta.*

*b. Vuokra peritään käytetyn rakennusoikeuden mukaan. Vuokraa nostetaan rakennusoikeutta vastaavaksi, mikäli rakennusoikeuden määrä lisääntyy vuokrauden aikana.*

*c. Vuosivuokra on 5 % tontin käyvästä arvosta (€/kem<sup>2</sup>).*

*d. Tontin arvon määrittäminen tehdään ulkopuolisen AKA-arvioitsijan pätevyyden omaavan kiinteistöarvioijan toimesta.*

*e. Perusvuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin täysimääräisesti, kuitenkin siten, että korotukselle asetetaan vuosittainen vähimmäismäärä.*

*f. 25 vuoden kuluttua sopimuksen alkamisesta tarkistetaan tontin vuosivuokran ja alueen käypien tonttihinnojen kehityksen vastaavuus. Tontin uusi arvo tarkistetaan alueen sen hetkisen käyvän arvon mukaiseksi, josta määritellään uusi vuosivuokra aiemmin esitetyn tuottotavoitteen 5 %:n mukaisesti, kuitenkin niin, että minimivuokra on aina vähintään sopimuskauden alussa määritetty vuosivuokra. Tämä tarkistus tehdään 6 kuukautta ennen 25. vuokravuoden päättymistä, ja uusi perusvuokra astuu voimaan 26. vuokravuoden alusta lähtien.*

*g. Vuokralainen vastaa tontin kiinteistöverosta täysimääräisesti.*



3. *että vuokrankorotuksia kohtuullistetaan siten, että korotuksia porrastetaan 1, 2 tai 3 vuodelle, sopimuksen tämänhetkisestä tuotosta riippuen*
4. *valtuuttaa kiinteistöjohtaja Sari Turusen neuvottelemaan muista sopimusehdoista*
5. *todeta, että jokainen vuokrasopimus tuodaan erikseen hyväksyttäväksi.*

*Päätös Esitys hyväksyttiin.*

## **Yhteinen kirkkoneuvosto 18.5.2016**

Yhteiselle kirkkoneuvostolle esitetään kiinteistöjohtokunnan ehdotuksen mukaisesti.

Liite 6: Yhtiöiden ehdotus vuokrasopimusten ehdoista liitteineen

Esitys Yhteinen kirkkoneuvosto päättää

1. hylätä yhtiöiden ehdotuksen koskien maanvuokrasopimusten uusia ehtoja.

Lisäksi yhteinen kirkkoneuvosto päättää esittää yhteiselle kirkkovaltuustolle että se päättää

2. että Lehtisaaren maanvuokrasopimusten jatkamisen pääsopimusehdot ovat seuraavat:
  - a. Jatkovuokra-aika on 50 vuotta.
  - b. Vuokra peritään käytetyn rakennusoikeuden mukaan. Vuokraa nostetaan rakennusoikeutta vastaavaksi, mikäli rakennusoikeuden määrä lisääntyy vuokrakauden aikana.
  - c. Vuosivuokra on 5 % tontin käyvästä arvosta (€/kem<sup>2</sup>).
  - d. Tontin arvon määrittäminen tehdään ulkopuolisen AKA-arvioitsijan pätevyyden omaavan kiinteistöarvioijan toimesta.
  - e. Perusvuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin täysimääräisesti, kuitenkin siten, että korotukselle asetetaan vuosittainen vähimmäismäärä.
  - f. 25 vuoden kuluttua sopimuksen alkamisesta tarkistetaan tontin vuosivuokran ja alueen käypien tonttihintojen kehityksen vastaavuus. Tontin uusi arvo tarkistetaan alueen sen hetkisen käyvän arvon mukaiseksi, josta määritellään uusi vuosivuokra aiemmin esitetyn tuottotavoitteen 5 %:n mukaisesti, kuitenkin niin, että minimivuokra on aina vähintään sopimuskauden alussa määritetty vuosivuokra. Tämä tarkistus tehdään 6 kuukautta ennen 25. vuokravuoden päättymistä, ja uusi perusvuokra astuu voimaan 26. vuokravuoden alusta lähtien.
  - g. Vuokralainen vastaa tontin kiinteistöverosta täysimääräisesti.



3. että vuokrankorotuksia kohtuullistetaan siten, että korotuksia porrastetaan 1, 2 tai 3 vuodelle, sopimuksen tämänhetkisestä tuotosta riippuen
4. valtuuttaa kiinteistöjohtaja Sari Turusen neuvottelemaan muista sopimusehdoista
5. todeta, että jokainen vuokrasopimus tuodaan erikseen hyväksyttäväksi.

Käsittely

Yhtymän johtaja muutti päätösesityksen kohtaa 2. f. siten, että 10 vuoden välein sopimuksen alkamisesta tarkistetaan tontin vuosivuokran ja alueen käypien tonttihintojen kehityksen vastaavuus.

Päätös

Esitys hyväksyttiin käsittelyosassa tehdyllä muutoksella.

**Yhteinen kirkkovaltuusto 7.6.2016**

Yhteisen kirkkoneuvoston esitys

Yhteinen kirkkovaltuusto päättää

1. että Lehtisaaren maanvuokrasopimusten jatkamisen pääsopimusehdot ovat seuraavat:
  - a. Jatkovuokra-aika on 50 vuotta.
  - b. Vuokra peritään käytetyn rakennusoikeuden mukaan. Vuokraa nostetaan rakennusoikeutta vastaavaksi, mikäli rakennusoikeuden määrä lisääntyy vuokrakauden aikana.
  - c. Vuosivuokra on 5 % tontin käyvästä arvosta (€/kem<sup>2</sup>).
  - d. Tontin arvon määrittäminen ulkopuolisen AKA-arvioitsijan pätevyyden omaavan kiinteistöarvioijan toimesta.
  - e. Perusvuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin täysimääräisesti, kuitenkin siten, että korotukselle asetetaan vuosittainen vähimmäismäärä.
  - f. 10 vuoden välein sopimuksen alkamisesta tarkistetaan tontin vuosivuokran ja alueen käypien tonttihintojen kehityksen vastaavuus. Tontin uusi arvo tarkistetaan alueen sen hetkisen käyvän arvon mukaiseksi, josta määritellään uusi vuosivuokra aiemmin esitetyn tuottotavoitteen 5 %:n mukaisesti, kuitenkin niin, että minimivuokra on aina vähintään sopimuskauden alussa määritetty vuosivuokra. Tämä tarkistus tehdään 6 kuukautta ennen 25. vuokravuoden päättymistä, ja uusi perusvuokra astuu voimaan 26. vuokravuoden alusta lähtien.
  - g. Vuokralainen vastaa tontin kiinteistöverosta täysimääräisesti.
2. että vuokrankorotuksia kohtuullistetaan siten, että korotuksia porrastetaan 1, 2 tai 3 vuodelle, sopimuksen tämänhetkisestä tuotosta riippuen



3. valtuuttaa kiinteistöjohtaja Sari Turusen neuvottelemaan muista sopimusehdoista

4. todeta, että jokainen vuokrasopimus tuodaan erikseen hyväksyttäväksi.

#### Käsittely

Valtuutettu Jari Porthén kiinnitti huomiota esityksen kohtaan 1. f., jota yhteinen kirkkoneuvosto oli muuttanut. Vuokrantarkistusta esitetään 10 vuoden välein, mutta kohdan loppuosassa on ristiriitainen tieto tarkistuksen tekemisestä 25 vuoden kuluttua.

Yhtymän johtaja Juha Tuohimäki ja kiinteistöpäällikkö Sari Turunen selvittivät, että kohdan loppuosan tulisi kuulua seuraavasti:

Tämä tarkistus tehdään 6 kuukautta ennen 10-vuotiskauden päättymistä ja uusi perusvuokra astuu voimaan seuraavan vuokravuoden alusta lähtien.

#### Päätös

Esitys hyväksyttiin käsittelyosassa tehdyllä muutoksella.