



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukonaisuus
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Tontit
Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

1 (8)

09.09.2025

66 §

**Tasotarkistusmenettelyä koskevien ehtojen sisällyttäminen eräisiin
asunto- ja omakotialueiden maanvuokrasopimuslomakkeisiin**

HEL 2025-012912 T 10 01 01 02

Päätös

Tontit-yksikön päällikkö päätti hyväksyä tasotarkistusmenettelyn käytöönottoa koskevan kaupunginhallituksen päätöksen 16.6.2025 (457 §) mukaisesti Helsingin kaupungin uudisrakentamiseen vuokrattavilla asuntotonteilla ja asuntotarkoitukseen vuokrattavilla tonteilla käytettäväksi pitkääikaisissa vuokrauksissa 1.7.2025 alkaen

Päätöksen perustelut

Kaupunginvaltuoston päätös yleisistä vuokrausperiaatteista

Kaupunginvaltuusto päätti 2.2.2022 (22 §) vahvistaa asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleiset periaatteet. Kaupunginvaltuoston päätöksen mukaan asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen. Tontin vuosivuokra on tontin markkina-arvo kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella. Maanvuokraa määriteltäessä tuottotavoite on 3,5 prosenttia niiden asuntotonttien osalta, joiden maanvuokrasopimus tehdään uutena tai uudistetaan kaupunginvaltuoston päätöksen mukaisesti, mikä sisältää maanvuokran tasotarkistusta koskevat ehdot. Muiden asuntotonttien osalta tuottotavoite on 4 prosenttia. Asumista palvelevien tonttien maanvuokraa määriteltäessä tuottotavoite on 5 prosenttia.

Kaupunginvaltuoston päätöksen 2.2.2022 (22 §) mukaisten asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisten periaatteiden mukaan, ellei perustellusta painavasta syystä toisin päätetä, elinkustannusindeksin kehitykseen perustuvan maanvuokran vuosittain tehtävän tarkistuksen lisäksi maanvuokraa tarkistetaan asuntotonteilla jatkossa seuraavien pääperiaatteiden mukaisesti (tasotarkistus):

- Tarkistus tehdään vuokrakauden aikana kolme kertaa noin 20 vuoden väliajoin.
- Tarkistuksen taso sidotaan pääkaupunkiseudun asuntopohintaindeksin (vanhojen osakeasuntojen hintakehitys) kehitykseen.
- Tarkistus sidotaan tarkistushetkeä edeltäneen kolmen vuoden indeksikeskiarvoon.



09.09.2025

- Maanvuokran muutos voi kyllakin tarkistuskerralla olla enintään +/- 50 prosenttia tarkistusvuotta edeltäneen vuoden vuokraan nähdyn.

Hankkeen toteuttajan (vuokralainen) valinnan mukaan tasotarkistus voidaan tehdä myös siten, että ensimmäinen tarkistus tehdään noin 20 vuoden kuluttua vuokrakauden alkamisesta, minkä jälkeen tarkistus tehdään 10 vuoden väliajoin. Tällöin maanvuokran muutos voi ensimmäisellä tarkistuskerralla olla enintään +/- 50 prosenttia ja tämän jälkeisillä tarkistuskerroilla kyllakin enintään +/- 25 prosenttia tarkistusvuotta edeltäneen vuoden vuokraan nähdyn.

Vuokralaisella ei ole vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen oikeutta muuttaa vuokrasopimuksen valmistelun yhteydessä valittua sopimukseen sisällytettyä tasotarkistusmenettelyä.

Mikäli tontin vuokra-aika on tavanomaista lyhyempi, noudatetaan edellä kuvattua tasotarkistusmenettelyä soveltuvin osin.

Kaupunginhallituksen päätös tasotarkistusmenettelyn käyttöönnotosta

Kaupunginhallitus päätti 16.6.2025 (457 §) hyväksyä kaupunginvaltuuston asuntotontien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisiä periaatteita koskevan päätöksen 2.2.2022 (22 §) kohdassa 7 kuvatun tasotarkistusmenettelyn otettavaksi käyttöön 1.7.2025 alkaen siten, että tasotarkistusmenettelyssä noudatetaan seuraavia pääperiaatteita:

- Tasotarkistusmenettelyä sovelletaan uudisrakentamiseen vuokratavilla asuntotonteilla ja asuntotarkoitukseen vuokrattavilla tonteilla lukuun ottamatta valtion tukemia pitkän korkotukilainan hankkeita.
- Kaupunginvaltuuston päätöksen 2.2.2022 (22 §) kohtien 3 ja 9 mukaisesti tonteilla, joilla tasotarkistusmenettelyä sovelletaan, maanvuokran tuottovaatimuksena käytetään 3,5 prosenttia ja vuokra-aikana noin 80 vuotta.
- Tasotarkistus voidaan vuokrakauden aikana jättää osin tai kokonaan tekemättä, mikäli se on vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi ilmeisen perusteltua.
- Tasotarkistusmenettelyä sovelletaan muutoin kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksen 2.5.2022 (339 §) perustelutekstissä kuvatun mukaisesti.
- Tasotarkistusmenettely voidaan jättää soveltamatta niihin hankkeisiin, jotka ovat ennen 1.7.2025 edenneet rakennuslupavaheeseen, tai soveltamatta jättämislle on muu perusteltu syy, kuten esimerkiksi aiemmin käyty tontinluovutuskilpailu tai aiemmin tehty esopimus taikka muu sopimus.



09.09.2025

Lisäksi kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön päättämään vähäisistä muutoksista ja täydennyksistä tasotarkistusmenetelyn soveltamiseen.

Uudet tasotarkistusmenettelyä koskevat sopimusehdot

Tontit-yksikön asuntotontit-tiimissä on valmisteltu tasotarkistusmenetelyn käyttöönnottoa koskevan kaupunginhallituksen päätöksen 16.6.2025 (457 §) mukaisesti liitteenä 1 olevat uudet tasotarkistusmenettelyä koskevat ehdot.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tasotarkistusmenettelyä koskevat ehdot koskevat Helsingin kaupungin uudisrakentamiseen vuokrattavilla asuntotonteilla ja asuntotarkoitukseen vuokrattavilla tonteilla vain asuintilan vuosivuokraa. Mainitut ehdot eivät sen sijaan koske mainitulle tonteille toteutettavien muiden pääkäyttötarkoitukseen mukaisten tilojen, kuten liike- tai palvelutilojen, vuosivuokraa, joka määritetään 5 % tuottovaatimuksen mukaan.

Lisäksi tasotarkistusmenettelyä koskeviin ehtoihin on sisällytetty sen varalta, ettei tasotarkistusta voida pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin (vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi 2020=100) puuttumisen takia suorittaa jonakin tasotarkistuksen ajankohtana, vaihtoehtoinen vuosivuokran määrittely. Tällöin uusi asuintilan vuosivuokra määritetään tasotarkistetun asuintilan alkuvuosivuokran sijaan kyseistä tasotarkistuksen ajankohtaa edeltävän vuoden elinkustannusindeksin pistelukujen keskiarvolla (tarkustusindeksi) tarkistetun, vuokrasopimuksen merkityn tai sitä korkeamman toteutetun pääkäyttötarkoitukseen mukaisen asuinrakennusoikeuden määränp (k-m²), sillä vuokrasopimusessa määritetyn markkina-arvon (euroa/k-m²) ja 4 % tuottovaatimuksen mukaan sekä vuokran kehitys sidotaan vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti elinkustannusindeksin pisteluvun muutokseen. Perusindeksinä pidetään tässä vuokrasopimusessa vuokra-ajan alussa määritettyä perusindeksiä.

Tasotarkistusmenettelyä koskevat samansisältöiset ehdot sisällytetään nykyisiin 1.7.2022 ja 15.3.2025 käyttöön otettuihin liitteinä 2–6 olevia sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja, sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, vapaarahoitteisia hintakontrollioita omistusasuntoja, valtion tukemia lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja (10 vuotta) ja sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja (omakotialue) koskevien vuokrasopimuslomakkeiden 1.1 §:ään (Vuokra ja sen maksaminen) ja 3.2 §:ään (Vuokraoikeuden kirjaaminen, kiinnityksen vahvistaminen ja panttikirja).



09.09.2025

Mainitut muutokset hyväksytään käyttöön 1.7.2025 alkaen.

Edellä mainitut tontit luovutetaan lähtökohtaisesti vuokraushetken markkinahintaan perustuen. Tämän vuoksi tasotarkistusmenettely tulee sovellettavaksi esimerkiksi valtion tukemiin lyhyen korkotuen vuokra-asuntohankkeita koskeviin vuokrasopimuksiin sekä valmisteilla oleviin vuokralla omaksi -mallin tuotantoon ja osaomistusasuntotuotantoon.

Sen sijaan mainittuja tasotarkastusmenettelyä koskevia ehtoja ei sisällytetä valtion tukemia pitkän korkotuen asumisoikeusasuntoja, eikä valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja koskeviin vuokrasopimuslomakkeisiin.

Samoin mainittuja ehtoja ei sisällytetä nykyisiä vapaarahoitteisia Hitas I -omistusasuntoja, eikä vapaarahoitteisia Hitas II -omistusasuntoja, koskeviin vuokrasopimuslomakkeisiin, jotka koskevat niitä Hitas-tontteja, joiden suunnittelussa ja hinnoittelussa on noudatettu aikaisemmin voimassa olleita periaatteita, jotka on varattu Hitas-tuotantoon ennen 1.7.2022 ja joille on määritetty vuokrausperiaatteet viimeistään kauunginvaltuustossa 21.9.2022 (222 §).

Mainittuja ehtoja ei myöskään sisällytetä autopaikoitusalueiden vuokrasopimuslomakkeisiin.

Lopuksi voidaan todeta, että valmisteilla olevaa vuokralla omaksi -mallia ja osaomistusmallia koskevia sekä markkinahintaan mahdollisesti luovutettavaksi tulevien Hitas-tonttien vuokrasopimuslomakkeita ei ole vielä laadittu ja että niiden laatimisen yhteydessä on tarkoitus sisällyttää tasotarkistusmenettelyä koskevat vastaavat ehdot myös mainittuihin lomakkeisiin.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §)

- hyväksyä asuntoalueen, omakotialueen ja autopaikoitusalueen maanvuokrasopimuslomakkeet käytettäväksi pitkäaikaisissa vuokrauksissa 1.7.2022 alkaen.
- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tonttit-palvelun tontityksikön päällikön hyväksymään asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeita myös muiden rahoitus- ja hallintamuotojen osalta vas-



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Tontit
Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

5 (8)

09.09.2025

taavin vakioehdoin ja soveltuvin vakioluonteisin lisäehdoin käytettäväksi pitkäaikaisissa vuokrauksissa.

- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön tekemään edellä mainittuihin maanvuokrasopimuslomakkeisiin muutoksia, korjauksia ja täydennyksiä.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti 16.6.2025 (457 §) oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päätämään vähäisistä muutoksista ja täydennyksistä tasotarkustusmenettelyn soveltamiseen.

Tontit-yksikön päällikkö on siten toimivaltainen hyväksymään jo aikaisemmin 1.7.2022 ja 17.3.2025 käytöön otettuihin edellä mainittuihin asunto- ja omakotialueiden vuokrasopimuslomakkeisiin sisällytettävät tasotarkustusmenettelyä koskevat ehdot 1.7.2025 alkaen.

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistöjuristi, puhelin: 09 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|---|
| 1 | Tasotarkustusmenettelyä koskevat ehdot |
| 2 | Vuokrasopimuslomakkeen muutos (sääntelemätön vapaarahoitteen omistusasunto) |
| 3 | Vuokrasopimuslomakkeen muutos (sääntelemätön vapaarahoitteen vuokra-asunto) |
| 4 | Vuokrasopimuslomakkeen muutos (vapaarahoitteen hintakontrolloitu omistusasunto) |
| 5 | Vuokrasopimuslomakkeen muutos (lyhyt korkotuki 10 vuotta vuokra-asunto) |
| 6 | Vuokrasopimuslomakkeen muutos (sääntelemätön vapaarahoitteen omistusasunto omakotialue) |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

| Ote | Otteen liitteet |
|---|--|
| Kymp/Make/Asuntotontit-tiimi | Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 |
| Kymp/Make/Sopimukset ja valvonta -tiimi | Liite 1 Liite 2 |



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -

palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

6 (8)

09.09.2025

[Liite 3](#)

[Liite 4](#)

[Liite 5](#)

[Liite 6](#)



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Tontit
Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

7 (8)

09.09.2025

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 66 §.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Tontit
Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

09.09.2025

8 (8)

Timo Laiho
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 09.09.2025.