

**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 käyttöönottoa koskevan kaupunginhallituksen päätöksen 16.6.2025 (457 §) mukaisesti Helsingin kaupungin uudisrakentamiseen vuokrattavilla asuntotonteilla ja asuntotarkoitukseen vuokrattavilla tonteilla käytettäväksi pitkäaikaisissa vuokrauksissa 1.7.2025 alkaen

\*\*\*\*\*

**Päätöksen perustelut**

Kaupunginvaltuuston päätös yleisistä vuokrausperiaatteista

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

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



09.09.2025

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

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

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 käyttöönotosta

Kaupunginhallitus päätti 16.6.2025 (457 §) hyväksyä kaupunginvaltuuston asuntotonttien 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 vuokratavilla 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 vuokraa aikana noin 80 vuotta.
- Tasotarkistus voidaan vuokratkauden 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 rakennuslupavaiheeseen, tai soveltamatta jättämiselle on muu perusteltu syy, kuten esimerkiksi aiemmin käyty tontinluovutuskilpailu tai aiemmin tehty esisopimus taikka muu sopimus.



09.09.2025

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

#### Uudet tasotarkistusmenettelyä koskevat sopimusehdot

Tontit-yksikön asuntotontit-tiimissä on valmisteltu tasotarkistusmenettelyn käyttöönottoa 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 mainituille tonteille toteutettavien muiden pääkäyttötarkoituksen 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 (tarkistusindeksi) tarkistetun, vuokrasopimukseen merkityn tai sitä korkeamman toteutetun pääkäyttötarkoituksen mukaisen asuinrakennusoikeuden määrän (k-m<sup>2</sup>), sille vuokrasopimuksessa määritetyn markkina-arvon (euroa/k-m<sup>2</sup>) ja 4 % tuottovaatimuksen mukaan sekä vuokran kehitys sidotaan vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti elinkustannusindeksin pisteluvun muutokseen. Perusindeksinä pidetään tässä vuokrasopimuksessa 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 hintakontrolloituja 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 tasotarkistusmenettelyä 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 kaupunginvaltuustossa 21.9.2022 (222 §).

Mainittuja ehtoja ei myöskään sisällytetä autopaikoitusalueiden vuokrasopimuslomakkeisiin.

Lopuksi voidaan todeta, että valmisteilla olevaa vuokralla omaksi -mallia ja osaomistumallia 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 tontit -palvelun tontti-yksikön päällikön hyväksymään asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeita myös muiden rahoitus- ja hallintamuotojen osalta vas-



09.09.2025

taavin vakioehdoin ja soveltuvien vakioehtojen lisäehtojen 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 päällikön päättämään vähäisistä muutoksista ja täydennyksistä tasotarkistusmenettelyn soveltamiseen.

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

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

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

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet****Ote**

Kymp/Make/Asuntotontit-tiimi

**Otteen liitteet**

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

**Postiosoite**PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi**Käyntiosoite**Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

**Y-tunnus**

0201256-6



## **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**

8 (8)

09.09.2025

---

Timo Laiho  
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 09.09.2025.

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[Kaupunkiymparisto@hel.fi](mailto:Kaupunkiymparisto@hel.fi)

**Käyntiosoite**

Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

09 310 1691

**Y-tunnus**

0201256-6