

Hallituksen tiedoksianto vuokrasopimuksen neuvottelutilanteesta

Arvon jäsenet,

Seuraava kirje sisältää tärkeää taustatietoa ja yleistä muuta tietoa koskien kaupungin ja yhdistyksen välisiä vuokrasopimusneuvotteluja.

Helsingin kaupunki on asettanut jo vuonna 2018 komitean valmistelemaan tulevia vuokraneuvotteluja. Voit lukea lisää täältä:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2018-006064?paatos=d7c5c0d0-62cc-c5b6-85d2-661a0b700000>

Kaupunki on selkeästi määritellyt nykyisessä sopimuksessa havaitsemansa ongelmat:

- Siirtolapuutarhoja koskevat linjaukset, rakennusohjeet ja sopimukset koetaan sekaviksi
- Vastuunjako ja kustannukset yhdistysten ja kaupungin välillä ovat kehittyneet vuosikymmenten aikana
- Vuokralaisen tulee huolehtia alueen kunnossapidosta käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla, mikä vaatii yhdistyksen omaa valvontaa
- Kaupunki ei voi valvoa yhdistysten alivuokralaisia tai näiden välisiä sopimuksia
- Kaupungin osuus yleisten alueiden kustannuksista tarvitsee täsmentämistä ja selkeää rajaamista
- Tällä hetkellä on epäselvää, ketkä ovat sopimusosapuolia rakennusten ja rakenteiden, kuten kävelyteiden ja valaistuksen remontoinnissa
- Hoidon osalta on useita epäselvyyksiä, kuten tieverkon ja sorapintojen kunnossapito sekä vastuut kasvillisuuden, nurmikoiden, pensaiden ja istutusten hoitamisesta
- Sulamisvesien vastuu on epäselvä (raportti 2024)
- Infrastruktuurin vastuu vaihtelee siirtolapuutarhoittain (putket, sähköverkot yms.)

Aluejärjestö asetti noin vuonna 2020 kolmen hengen komitean neuvottelemaan kaupungin kanssa: Annu Brotherus, Juha Tuhkanen ja myöhemmin Niklas Koppatz. He tulevat Klaukkalasta ja Pakilasta. Viime aikoina sosiaalisessa mediassa ja muualla on herännyt kysymyksiä ja huhuja aluejärjestön toiminnasta, näihin yritämme vastata alla.

- Kolmen hengen delegaatio oli alun perin kaupungin toive. On kuitenkin epäselvää, miten kaupunki voisi määrätä, miten vastapuoli neuvottelee.
- On totta, että aluejärjestö on saanut tietoa vuokratasosta (3–4 x) ja alustavista sopimuksista, eikä ole heti jakanut tätä tietoa yhdistyksille tai niiden hallituksille tai jäsenille. Syy tähän on ollut halu valmistautua mahdollisimman hyvin ennen tietojen julkistamista. Tiedot ovat kuitenkin harmillisesti vuotaneet, mikä on aiheuttanut huolta sekä jäsenissä että hallituksissa.
- Aluejärjestöllä ei ole mandaattia neuvotella tai allekirjoittaa sopimuksia yhdistysten nimissä tai niiden puolesta. Yhdistykset allekirjoittavat sopimukset itse.
- Aluejärjestö on pitänyt keskusteluja kaupungin kanssa alustavina, mutta on totta, että kaupunki etenee koko ajan kohti sitovaa päätöksentekoa.
- Kaupunki on alunperin ilmoittanut, että ensimmäinen sitova päätös tehtäisiin 13.5. kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa, mikä on aiheuttanut suurta huolta sekä jäsenissä että yhdistysten hallituksissa.
- Aluejärjestön alkuperäinen strategia on ollut ohjata poliitikot hyväksymään joko 0 % korotuksen tai kaupungin ehdotuksen 300 %:n korotuksesta, ilman välimuotoja. Aluejärjestö on luottanut poliittiseen tukeen 0 % korotukselle. Kuitenkin useat siirtolapuutarhat pelkäävät, ettei poliittista tukea 0 %:lle ole, ja että jos poliitikoille tarjotaan vaihtoehtoisiksi 0 % tai 300 %, he saattavat valita 300 %.
- Aluejärjestö ei ollut huhtikuuhun mennessä palkannut asiantuntijoita, konsultteja tai juristeja tukemaan neuvotteluasemaansa. Tämä on johtanut siihen, että muutamat siirtolapuutarhat ovat ryhtyneet itsenäisesti selvittämään maanvuokraa, infrastruktuuria ja sopimuslausekkeita. Tällaista työtä on hyödyllisempää ja edullisempaa tehdä yhdessä.
- Tämän seurauksena esimerkiksi Marjaniemi ja Tali ovat ilmoittaneet kaupungille haluavansa tulla kuulluiksi erikseen kaupungilta. Marjaniemi on toivonut neuvottelua suoraan kaupungin kanssa. Herttoniemi on pyytänyt tulla erikseen kuulluksi aluejärjestössä.

Ruskeasuo kokee myös tärkeäksi että meidän asemaamme neuvotteluissa vahvistetaan. On tärkeää että äänemme kuuluu. Ruskeasuon hallitus lähetti 22.4.2025 päivätyn kirjeen aluejärjestölle ennen 23.4.2025 kokousta ja esitti siinä neuvottelukantansa:

- Ruskeasuo uskoo ennen kaikkea, että olemme vahvempia yhdessä. Haluamme ensisijaisesti rakentaa yhteisen koalition kaikkien puutarhojen kanssa. Jotta se onnistuisi, meidän on vedettävä yhtä köyttä ja tiedon ja mielipiteiden jakamisen on oltava avointa.
- Olemme myös korostaneet, että eri puutarhoilla on eri tarpeet ja kaikkien ääni on kuultava, jotta koalitio toimii.
- Ruskeasuo ei poissulje mahdollisuutta olla suoraan yhteydessä kaupunkiin ja neuvotella itsenäisesti, jos muut puutarhat aikovat tehdä niin. Katsomme kuitenkin, että tämä ei ole toivottavaa eikä kustannustehokasta ja pyrimme ensisijaisesti rakentamaan yhteisen strategian.
- Uskomme, että eri yhdistyksissä on tukea, apua ja osaamista, joita voidaan hyödyntää tarpeen mukaan. Meidän tulee hyödyntää jäsenten vaikutusmahdollisuuksia. Emme usko, että tiedon rajoitettu jakaminen palvelee ketään.
- Ruskeasuo ei usko poliittiseen tukeen 0 %:n korotukselle, ja suosii strategiaa, jossa poliitikoille perustellaan kohtuullinen vuokrankorotus. Uskomme, että jos poliitikoille annetaan valinnaksi 0 % tai 300 %, he valitsevat 300 %, emmekä haluaisi ottaa tätä riskiä.
- Ruskeasuo uskoo, että kohtuullinen vuokrankorotus perustuu rakennusoikeuteen ja sen arvoon.

Päätökset aluejärjestön 23.4.2024 kokouksesta:

Kokous sujui hyvin ja hyvässä hengessä. Kaikki yhdeksän siirtolapuutarhaa työskentelevät yhteisen agendan eteen. Alla kooste tiedoista ja päätöksistä aluejärjestön kokouksesta:

- Kaupunki on ilmoittanut että eivät aio tuoda käsittelyyn vuokranmäärityksen periaate, taikka sen määrää 13.5.2025 vaan lykkää käsittelyn syksyyn.
- Kaupunki on lisäksi ilmoittanut että he tulevat kuulemaan kaikkia yhdeksän siirtolapuutarhaa erikseen ennen päätöksentekoa

Kriittisin asia yhteisessä strategiassa on itse periaate, jonka mukaan kaupunki aikoo määrittää vuokran.

Jotta periaate voidaan kyseenalaistaa tai poliitikoille voidaan osoittaa sen virheellisyys, meidän on osoitettava sen olevan ristiriidassa hallintolain ja yhdenvertaisuuslain kanssa. Tähän on olemassa vahvoja argumentteja, jotka kirjataan asiakirjaan ja lähetetään vastauksena kaupungin ehdotukseen.

- Kaikki yhdeksän siirtolapuutarhaa tukevat asiakirjaa ja sen argumentteja.
- Tavoitteena on estää nykyinen ehdotettu periaatteellinen päätös vuokranmääritys tavasta

Lisäksi kaikki yhdeksän puutarhaa sopivat konsultin palkkaamisesta, joka laskee markkina-arvon rakennusoikeuden perusteella. Yksi tarjous käytiin läpi kokouksessa. Tämä on seuraava askel neuvotteluissa ja sillä perustellaan kohtuullinen vuokra.

- Olemme saaneet tarjouksen jonka yhdistykset ovat valmiita hyväksymään
- Odotamme vielä kaksi muuta tarjousta ennen vahvistusta
- Konsultin kustannus jaetaan palstojen kesken
- Kustannus tulee sisältymään vuoden 2025 vahvistettuun jäsenmaksuun eikä lisäkustannuksia tule

Hyvä tietää ja ymmärtää yleisesti:

Kaupungilla / kunnalla on valta päättää vuokran määräytymistavasta, ja siksi meidän on osoitettava, että vuokra olisi:

- Kohtuuttoman korkea
- Ristiriidassa yhdenvertaisuuslain kanssa
- Ristiriidassa hallintolain kanssa

Poliitikoilla on mahdollisuus rajoittaa kaupungin päätöksentekovaltaa

- Mielipiteemme on tärkeä, mutta poliitikot haluavat myös nojata dataan ja asiantuntijalausuntoihin (konsultit, juristit)

Mistä keskustellaan? Miten eri osapuolet arvioivat maan arvon?

- Kaupungin nykyinen kanta perustuu vuoden 2022 päätökseen siitä, miten "asumista tukeva" alue määritellään
 - Useimmat tällaiset alueet kaupungissa ovat liiketiloja kuten kauppoja
 - Niillä on erilainen tuotto-odotus ja ne palvelevat eri tarkoitusta kuin siirtolapuutarhat

- Malli nostaa maan arvoa ja vuokraa, luonnollisesti koska tarkoitus on tarjota palveluita
- Siirtolapuutarhojen näkemys on, että maan arvo tulisi määritellä kuten muilla vapaa-ajan alueilla, rakennusoikeuden ja rakennusoikeuden arvon perusteella
 - Meillä on matala rakennusoikeus, mikä alentaa maan arvoa
 - Alueemme eivät ole rantatontteja tms., mikä alentaa arvoa
 - Mökkejä ei ole tarkoitettu asumiseen, mikä alentaa arvoa
 - Meillä on rajoituksia, jotka myös alentavat arvoa

Tällä hetkellä keskiössä on siis itse vuokran määräytymistavan kyseenalaistaminen. Siirtolapuutarhat ehdottavat nyt etabloitua mutta meille edullisempaa mallia. Seuraavana askeleena tulemme esittämään AKA sertifioidut laskelmat kohtuullisesta vuokrasta tukemaan meidän argumentteja.

DocuSigned by:

644FC537427D43F...

Annina Salvén
Hallituksen Puheenjohtaja
Ruskeasuon siirtolapuutarhayhdistyksen hallitus

Kysymyksiä, ajatuksia?
brunakarr@brunakarr.fi