

17. 05. 2019

1

Dno TRE : 1816/10.00.03/2019

As Oy Sammonkatu 29-31
Jukka Sipiläinen
Teiskontie 7 C
33500 Tampere

Tampereen kaupunki
Asunto- ja kiinteistölautakunta
Kirjaamo
Aleksis Kiven katu 14-16 C
PL 487
33101 Tampere

OIKAISUVAATIMUS KOSKIEN PÄÄTÖSTÄ VUOKRASUHTTEEN JATKAMISESTA ASUNTOTONTILLA 837-129-0817-0002 KALEVA

Tampereen kaupungin asunto- ja kiinteistölautakunta on kokouksessaan 17.4.2019 päättänyt nostaa As Oy Sammonkatu 29-31 –nimisen asunto-osakeyhtiön tontin vuokraa 22 144,55 eurosta 172 474 euroon 1.11.2019 alkaen.

Yhtiömme ymmärtää sen, että 60 vuotta sitten solmitun tontinvuokran uudistaminen johtaa väistämättä vuokrankorotukseen. Tämä on tiedostettu vuosia ja korotukset ovat realisoituneet jo kolmen vuoden ajan korttelimme kolmen muun julkisivuiltaan ja asunnoiltaan identtisen asuntoyhtiön kohdalla. Kaupin-, Sammon-, Väinämöisen- ja Joukahaisenkadun rajaama kortteli on muodostettu 1957-1960 Haka-Rakentajat Oy:n rakentaman neljän silloisen aravatalon käyttöön. Kukin yhtiö käsittää kaksi kuusikerroksista asuintaloa ja niiden välisen kaksikerroksisen luhtisiiven. Kahdessa taloyhtiössä on myös liikesiipi. Asunnot ovat samanlaisia kooltaan ja pohjaratkaisuiltaan. Kortteli muodostaa myös Museoviraston arvioiman vanhan Kalevan kulttuurihistoriallisen alueen itäisimmän osan. Idempänä Sammonkatua uudempi rakennuskanta muuttuu arkkitehtonisesti heterogeenisemmäksi.

Sammonkatu 17 – 19, 21 – 23 ja 25 – 27 ovat jo saaneet uudet sopimukset. Korotukset ovat olleet suuria: lähtövuokra kaikilla taloyhtiöillä n. 20 000 euroa, ja nyt solmitut vuokrat ovat n. 90 000 – 100 000 euroa. Yhtiöiden väliset vuosittaiset korotukset ovat kuitenkin olleet maltillista n. 4 – 5 % luokkaa viime vuoteen saakka, mutta omalle yhtiöllemme nyt päätetty vuokrasopimus olisi kokonaista 70 % suurempi verrattuna viereiseen naapuriyhtiöön (itse vuokran korotus on kokonaista 679 %). Nyt suunniteltu tontinvuokran korotus nostaisi Sammonkatu 29 – 31:n hoitovastikkeita kolmioiden kohdalla suurimmillaan jopa 200 euroa kuukaudessa. Tavallisissa peruskaksioissakin puhuttaisiin myös n. 110 – 120 € kuukausittaisista hoitovastikkeiden korotuksista. Nämä ovat kohtuuttomia summia yhtiömme asukkaille. Kun tämä huoli tuotiin esille kiinteistöjohtajalle tuntui ohje hakea asumistukea lähinnä pilkanteolta. Lisäksi kolme jo

solmittua vuokrasopimusta ovat entisten sopimusten tavoin voimassa 60 vuotta, kun taas 29 – 31:lle suunniteltu sopimus olisi enää 50-vuotinen.

Perusteluina yhtiömme tontin vuokran korotukselle lautakunta ilmoittaa mm. tontin sijainnin, pinta-alan ja vastaavanlaisten tonttien aiemman hinnoittelun. Kokonaan on jätetty huomiotta kaupungin Asunto- ja maapolitiikan linjauksissa esille tuotu vuokrasopimusten uusimisen lähtökohta, jonka tulee perustua yhdenvertaiseen kohteluun ("Sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on yhdenvertainen kohtelu"). Yhdenvertaista kohtelua ei ole kaupungin ilmoittama vertailu uusiin taloyhtiöihin, joita on Sammonkadulle rakennettu viime vuosina. On selvää, että vertailu täytyy yhtiömme tapauksessa kohdistaa identtisiin saman korttelin taloyhtiöiden tonttivuokriin. Vanhoissa taloyhtiöissä on jouduttu jo tekemään kalliita peruskorjauksia ja miljoonaluokan saneerauksia on vielä odotettavissa lähitulevaisuudessa. Asumiskustannukset ovat jo näistä syistä olleet korkeat. Uusissa taloyhtiöissä ei puolestaan ole odotettavissa kalliita peruskorjauksia kymmeniin vuosiin. Yhtiömme osakkaille ja vuokranantajille syntyisi myös huomattavaa vahinkoa sen vuoksi, että aivan identtisiä asuntoja olisi saatavilla viereisistä naapuritaloista huomattavasti halvemmillä hoitovastikkeilla. Asuntojen myynti ja vuokraus vaikeutuisi yhtiömme kohdalla näin ollen selvästi. Yhden taloyhtiön erottaminen kuin veitsellä leikaten samasta identtisiä taloyhtiöitä sisältävästä korttelista on jo sinänsä yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista.

Katsomme, että Tampereen kaupunki ei enää noudata asunto-osakeyhtiömme kohdalla omien maapoliittisten linjaustensa mukaista käytäntöä koskien tonttien aiempaa hinnoittelua ja vuokralaisten yhdenvertaista kohtelua. Noin 70% suurempi tontin vuokran korotus saman korttelin muiden taloyhtiöiden vuosittaisiin n. 4-5% korotuksiin verrattuna sotii räikeästi näitä periaatteita vastaan.

Mitä tulee lautakunnan pöytäkirjan otteessa mainittuun toteamukseen, että "vuokralainen on ilmoittanut olevansa halukas jatkamaan vuokrasuhdetta", ilmoitamme, että kyse ei ollut ehdotetun alustavan vuokran, jonka ilmoitettiin tarkentuvan myöhemmin, määrän hyväksymisestä.

As Oy Sammonkatu 29-31 pyytää, että esitettyä tontin vuokraa kohtuullistettaisiin vastaamaan korttelin muiden identtisten taloyhtiöiden vuokrankorotuslinjauksia. Asunto- ja kiinteistölautakunnan jäsen Lasse Oksanen on myös liittänyt lautakunnan päätökseen vastaavan näkemyksensä.

Tampereella 16.5.2019



Jukka Sipiläinen
Isännöitsijä
As Oy Sammonkatu 29-31



Sirkka Wallin
Hallituksen puheenjohtaja
As Oy Sammonkatu 29-31