

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

§ 22

Pirkan Opiskelija-asunnot Oy:lle vuokratun tontin 837-323-5954-14 (Peltolammi) vuokrauksen uudelleenjärjestely

TRE:1263/10.00.03/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura puh. 050 351 8256, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Minna Kareinen, puh. 040 750 1876, etunimi.sukunimi2@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus

Pirkan Opiskelija-asunnot Oy:lle vuokratun tontin 837-323-5954-14 vuokrasopimus muutetaan 1.1.2019 alkaen koskemaan tonttia 837-323-5954-17 siten, että 1.1.2019 alkaen sopimuksen mukainen perusvuokra on 365,72 euroa.

Vuokraa ei peritä niin kauan kun tonttia käytetään pääasiassa opiskelijain asuntotarkoituksiin. Muutenkin sopimus jatkuu entisin ehdoin.

Pirkan Opiskelija-asunnot Oy:lle vuokrataan tontti 837-323-5954-18 uudella pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella 1.1.2019–31.12.2078.

Tontille 837-323-5954-18 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 3 150,87 euroa vuodessa 1.1.2019–31.12.2050 ja 1.1.2051 alkaen 5 966,63 euroa vuodessa.

Niin kauan kun tonttia käytetään pääasiassa opiskelijoiden asuntotarkoituksiin, enintään kuitenkin 31.12.2050 asti, on indeksiin sidottu, indeksilukua 100 vastaava perusvuokra 1 907,87 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 37 165,31 euroa).

Tontin 837-323-5954-18 vuokrauksessa noudatetaan muutoin tavanomaisia vuokraehtoja.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Perustelut

Pirkan opiskelija-asunnot Oy:lle (ent. Peltolammin Opiskelija-asunnot Oy) on ollut vuokrattuna tontti 837-323-5954-14 (aiemmin tontti 9) alun perin 1.3.1966 alkaneen sopimuksen perusteella. Alkuperäisen vuokra-

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

sopimuksen ehtojen mukaan tontista ei peritä vuokraa niin kauan kun tonttia käytetään opiskelijain asuntolatarkoituksiin. Vuonna 2001 vahvistuneen kaavamuutoksen johdosta tontin vuokrasopimusta on jatkettu uudella sopimuksella uusituin vuokraehdoin 1.11.2001–31.12.2050. Tontin pinta-ala on 21 293 m² ja rakennusoikeus 15 526 k-m². Tontin perusvuokraksi on vahvistettu 2 365,90 euroa, mutta vuokraa peritään vain kaavamuutoksen myötä lisääntyneen rakennusoikeuden eli 4 960 k-m² osalta eli perusvuokran 757,18 euroa mukaan (tämänhetkinen vuosivuokra 14 590,86 euroa) niin kauan kun tonttia käytetään pääasiassa opiskelijain asuntotarkoituksiin.

Vuokralaisen aloitteesta on jälleen laadittu asemakaavan muutos nro 8608, jonka perusteella tontti on jaettu kahdeksi tontiksi ja samalla alueen rakennusoikeutta on lisätty. Tonttien pääkäyttötarkoitus on muutettu asuntolarakentamisesta (A-26) asuinkerrostaloksi (AK). Uuden asemakaavan mukaisilla tonteilla on tällä hetkellä seitsemän asuinrakennusta, joista on tarkoitus purkaa yksi lamellitalo ja rakentaa tilalle uuden asemakaavan mahdollistamat kolme uutta pistetaloa.

Asemakaavan ja tonttijaon perustella on muodostunut tontit 837-323-5954-17 ja 18. Tontin 17 pinta-ala on 2 849 m² ja rakennusoikeus 2 400 k-m². Tontin 18 pinta-ala on 18 443 m² ja asuinrakennusoikeus 16 310+yht200 k-m².

Kiinteistötoimi esittää, että tontin 837-323-5954-14 vuokrasopimus muutetaan koskemaan tonttia 837-323-5954-17, Vaahterakuja 9. Kyseiselle tontille jää yksi rakennus. Tontin 837-323-5954-18, Vaahterakuja 1, alueella sijaitsee rakennus, joka on tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa uudet rakennukset. Rakentamisen rahoitukseen on tarkoitus käyttää valtion korkotukilainaa ja investointiavustusta, mikä edellyttää vähintään 45 vuoden vuokra-aikaa. Voimassaolevan, aiemman tonttijaon mukaista tonttia 14 koskevan sopimuksen vuokra-aika ei ole riittävä, joten tontti 18 tulisi vuokrata uudella maanvuokrasopimuksella 60 vuoden ajaksi.

Kiinteistötoimi esittää, että asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti tonttien vuokrat määritellään ottamalla perusteeksi vanhan sopimuksen mukainen vuokra. Tontin 18 osalta vuokraan lisätään asemakaavamuutoksen myötä lisääntyneen rakennusoikeuden mukainen vuokra. Vuokraa peritään tehtyjen kaavamuutosten osalta lisääntyneen rakennusoikeuden mukaisesti niin kauan kun tonttia käytetään pääasiassa opiskelijoiden asuntotarkoituksiin enintään kuitenkin alkuperäisen vuokrasopimuksen päättymispäivään eli 31.12.2050 asti. Tammikuun 1. päivästä 2051 alkaen vuokra peritään täysimääräisenä koko rakennusoikeudelta.

Tontin 837-323-5954-14 vuokrasopimus muutetaan 1.1.2019 alkaen koskemaan tonttia 837-323-5954-17 siten, että 1.1.2019 alkaen vuokrasopimuksen mukainen perusvuokra on 365,72 euroa. Alkuperäisten sopimusehtojen mukaisesti vuokraa ei kuitenkaan peritä

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

niin kauan kun tonttia käytetään pääasiassa opiskelijain asuntotarkoituksiin.

Tontin 837-323-5954-18 vuokra tulee hinnoitella Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän hinnoittelun mukaan. Tontti sijaitsee ARA:n vyöhykekartalla ns. kolmosvyöhykkeellä, jossa asuinkerrostalotontin hinta on 176 euroa/k-m². Asuinrakennusoikeus on lisääntynyt 3 184 k-m², joten sen osalta tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 22 415,36 euroa ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 150,69 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 4 %:n vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1948 pistettä/v. 2018).

Ottaen perustaksi vanhan sopimuksen mukainen perusvuokra saadaan uuden tontin 837-323-5954-18 perusvuokraksi 3 150,87 euroa vuodessa. Vuokraa peritään kaavamuutosten perusteella lisääntyneen rakennusoikeuden mukaisen perusvuokran 1 907,87 euroa perusteella 1.1.2019 alkaen niin kauan kun tonttia käytetään pääasiassa opiskelijoiden asuntotarkoituksiin, enintään kuitenkin 31.12.2050 asti, jonka jälkeen vuokra peritään täysimääräisenä.

Tammikuun 1. päivästä 2051 alkaen vastaava perusvuokra on 5 966,63 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra 116 230 euroa). Hinnoittelussa on otettu huomioon koko uuden asemakaavan mukainen rakennusoikeus 16 310+yht200 k-m² ja käytetty niin ikään 176 euron kerrosneliömetriarvoa.

Tontti tulisi vuokrata 60 vuoden ajaksi 1.1.2019 alkaen.

Tiedoksi

Pirkan Opiskelija-asunnot Oy, Asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi, Heli Toukoniemi

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Nähtävänä 26.2.2019
www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 26.2.2019

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
26.02.2019

Minna Kareinen

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§22

Oikaisuvaatimusohje

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa oikaisuvaatimuksen tehdä myös sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

Oikaisuviranomainen

Oikaisua haetaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
Aleksis Kiven katu 14-16 C, PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asiainnin lomakkeella <http://www.tampere.fi/asiointi/> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvallisuudesta.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.