

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 158

**LISÄPYKÄLÄ: Kiinteistö Oy Kullervolle vuokratun tontin 837-115-344-1 (Tammela) vuokrauksen uudelleenjärjestely**

TRE:5228/10.00.03/2024

Valmistelija / lisätiedot:  
Ekholm Virpi

**Valmistelijan yhteystiedot**

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

**Lisätietoja päätöksestä**

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.  
sukunimi@tampere.fi

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

**Päätösehdotus**

Kiinteistö Oy Kullervolle vuokratun tontin 837-115-344-1 vuokrasopimus puretaan päättymään 30.11.2024.

Kiinteistö Oy Kullervolle (Y-tunnus 0754763-1) vuokrataan asuntotarkoituksiin maanvuokralain (258 /66) 3. luvun mukaisena asuntoalueen vuokrana tontti 837-115-344-1 uudella pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella 1.12.2024 – 30.11.2084.

Tontin 837-115-344-1 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan:

	Perusvuokra	Tämänhetkinen vuosivuokra (vuoden 2024 taso)
1.12.2024 – 30.11.2034	1 630,06	37 426
1.12.2034 – 31.10.2049	1 716,76	39 416
1.11.2049 – 30.11.2084	2 231,71	51 240

Vuokra perustuu 2 050 k-m<sup>2</sup>:n osalta 1.12.2024 – 31.10.2049 ja koko rakennusoikeuden 3 050 k-m<sup>2</sup> osalta 1.11.2049 – 31.10.2084 Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA) hyväksymään hinnoitteluun. Markkinahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta (ns. SGEI-tukea, Komission päätös Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtioneuvoston päätöksen, 2012/21/EU, EUVL L7/2012). Vuokrauksen kohteena olevalle osuudelle ei saa rakentaa muuta kuin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

ARA- asuntotuotantoa. Mikäli osuudelle rakennetaan muuta kuin ARA-tuotantoa, on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille käyvän markkinahinnan (850 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Kiinteistö Oy Kullervon tulee hoitaa sopimuksen muuttumisesta aiheutuva vuokraoikeuden kirjaamisen muutos Maanmittauslaitokselle omalla kustannuksellaan.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Sopimuksen vastuuhenkilöksi nimetään Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän kiinteistöjohtaja, jota vakanssia tällä hetkellä hoitaa Virpi Ekholm.

### **Perustelut**

Tontti 837-115-344-1, Salhojankatu 5, on vuokrattuna Kiinteistö Oy Kullervolle 1.11.1989 – 31.10.2049. Tontin pinta-ala on 1 374 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1 000 k-m<sup>2</sup>. Tontin elinkustannusindeksiin sidottu indeksilukua 100 vastaava perusvuokra on 2 990,38 euroa (perusindeksi 1376) ja tämänhetkinen vuosivuokra 4 976,72 euroa.

Vuokralaisen aloitteesta on valmisteltu asemakaavamuutos nro 8803, jonka perusteella tontin rakennusoikeus kasvaa.

Kaavamuutoksen aikana vuokralainen on allekirjoittanut sitoumuksen vuokrasopimuksen tarkistamisesta:

SITOUMUS KOSKIEN TONTIN VUOKRASOPIMUKSEN TARKISTUSTA

”VUOKRANANTAJA

Tampereen kaupunki (0211675-2)

PL 487, 33101 Tampere

VUOKRALAINEN

Kiinteistö Oy Kullervo (0754763-1)

c/o Lännen Isännöintipalvelu Oy

Kokkolankatu 4, 33300 Tampere

jäljempänä vuokralainen

SOPIMUKSEN KOHDE

Kiinteistötunnus 837-115-334-1

Tontin osoite Salhojankatu 5

Tontin pinta-ala on 1374 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 1000 k-m<sup>2</sup>.

Vuokrasopimuksen voimassaoloaika 1.11.1989 - 31.10.2049

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Vuokralaisen anomuksesta on vireillä asemakaavan muutos nro 8803, minkä perusteella tontilla oleva asuinrakennus puretaan ja tilalle rakennetaan uusi asuinrakennus.

Kaavamuutoksen tultua voimaan uusi rakennusoikeus tulee olemaan 2975 k-m<sup>2</sup>.

Mikäli kyseinen asemakaavan muutos hyväksytään ja vahvistetaan, sitoudumme siihen, että vuokrasopimus ja vuokra tarkistetaan vastaamaan muuttunutta tilannetta.

Edellä mainittu muutos tulee voimaan ja vuokrasopimus allekirjoitetaan asemakaavan muutoksen nro 8803 vahvistuttua.”

Asemakaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi 5.4.2024.

Asemakaavamuutoksella rakennusoikeus on lisääntynyt 2 050 k-m<sup>2</sup> eli tontin rakennusoikeus on 3 050 k-m<sup>2</sup>. Kiinteistö Oy Kullervo on 26.8.2024 allekirjoitetulla hakemuksella pyytänyt vuokrasopimuksen tarkistamista. Hakemuksen mukaan hanke toteutetaan valtion pitkällä korkotuella.

Kiinteistötoimi esittää, että tontin 837-115-344-1 vuokrasopimus puretaan päättymään 30.11.2024 ja tontti vuokrataan uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin 1.12.2024 – 30.11.2084.

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti täydennysrakentamisen toteutuessa olemassa olevalle tontille vahvistetaan tontille uudet luovutusehdot. Vuokra määritellään niin, että vanhan sopimuksen mukaiseen vuokraan lisätään asemakaavamuutoksen myötä lisääntyneen rakennusoikeuden mukainen vuokra. Tätä vuokraa peritään alkuperäisen vuokrasopimuksen päättymispäivään ja koko tontin osalta vasta alkuperäisen vuokra-ajan umpeuduttua.

Lisäksi linjauksiin on kirjattu, että täydennysrakentamisen kohteena olevasta nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokrasta jätetään 40 %:ia huomioon ottamatta asuinkorttelialueiden täydennysrakentamistilanteissa määräajaksi, joissa välitön kaupungille syntyvä yhdyskuntarakentamisen tarve on vähäinen.

Näin ollen tontin 837-115-344-1 elinkustannusindeksiin sidottu indeksilukua 100 vastaava perusvuokra muodostuu 1.12.2024 alkaen seuraavasti: perustana uudelle perusvuokralle on alkuperäinen perusvuokra 2 990,38 euroa (perusindeksi 1376), joka muutettuna uuden sopimuksen mukaiseen indeksiin (elinkustannusindeksi 1951 = 100) on 216,76 euroa, joka 40 %:lla alennettuna on 130,06 euroa. 40%:n alennus olisi voimassa 10 vuotta eli 30.11.2034 asti.

Lisääntyneen rakennusoikeuden 2 050 k-m<sup>2</sup> osalta hinnoittelussa tulisi käyttää Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen 21.10.2024 tontille erikseen hyväksymää 420 euron kerrosneliömetrihintaa. Tältä osin elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

perusvuokraksi saadaan 1 500 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra 34 440 euroa ja pääoma-arvo 861 000 euroa). Hinnoittelussa on käytetty 4 %:n vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2296 pistettä/v. 2023).

Marraskuun 1. päivästä 2049 alkaen vuokra hinnoitellaan koko rakennusoikeuden 3 050 k-m<sup>2</sup> osalta käyttämällä hinnoittelussa 420 euron kerrosneliömetrihintaa, jolloin elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi saadaan 2 231,71 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra 51 240 euroa ja pääoma-arvo 1 281 000 euroa). Hinnoittelussa on käytetty 4 %:n vuokranmääräytymisprosenttia (keski-indeksi 2296 pistettä/v. 2023).

Markkinahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta (ns. SGEI-tukea, Komission päätös Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen, 2012/21/EU, EUVL L7/2012). Vuokrauksen kohteena olevalle osuudelle ei saa rakentaa muuta kuin ARA-asuntotuotantoa. Mikäli osuudelle rakennetaan muuta kuin ARA-tuotantoa, on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille käyvän markkinahinnan (850 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Näin ollen tontin perusvuokraksi saadaan:

	Perusvuokra	Tämänhetkinen vuosivuokra (vuoden 2024 taso)
1.12.2024 – 30.11.2034	1 630,06	37 426
1.12.2034 – 31.10.2049	1 716,76	39 416
1.11.2049 – 30.11.2084	2 231,71	51 240

Tontin vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Muuten vuokraehdot ovat tavanomaiset.

Kiinteistö Oy Kullervon tulee hoitaa sopimuksen muuttumisesta aiheutuva vuokraoikeuden kirjaamisen muutos Maanmittauslaitokselle omalla kustannuksellaan.

Sopimuksen vastuuhenkilöksi nimetään Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän kiinteistöjohtaja, jota vakanssia tällä hetkellä hoitaa Virpi Ekholm.

### Tiedoksi

Kiinteistö Oy Kullervo, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

### Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 17.12.2024 kaupungin internetsivuille [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Päätös on lähetetty sähköpostilla 17.12.2024

**Muutoksenhakuviranomainen**

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere

17.12.2024

Hanna Sandström

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

## Oikaisuvaatimus

§158

### 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  
Frenckellinaukio 2 B, PL 487  
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asioinnin lomakkeella osoitteessa <https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvasuudesta.

#### 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, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

16 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.