

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 166

Asuntotonttien 837-224-7429-10 ja 11 (Haukiluoma) rakentamisvelvoiteajan jatkaminen ja rahoitusmuodon muutos

TRE:4322/10.00.03/2025

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: Ekholm Virpi, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus

Asunto Oy Tampereen Haukiluoman Helmelle vuokratun tontin 837-224-7429-10 vuokrasopimuksen sopimusehdon 3.2. mukaiselle rakentamisvelvoitteelle myönnetään jatkoaikaa 1.10.2025 - 30.9.2027.

Vuokrasopimuksen kohdan 6.1. mukaista sopimussakkoa ei peritä 1.10.2025 - 30.9.2027. Mikäli rakennusta ei ole käyttöönottotarkastettu 30.9.2027 mennessä, ei rakentamisvelvoitteen jatkoa enää myönnetä ja sopimussakon periminen aloitetaan uudestaan.

Artun Palveluasunnot Oy:lle vuokratun tontin 837-224-7429-11 vuokrasopimusta muutetaan siten, että 1.11.2025 alkaen tontin vuokralainen on Artun Palveluasunnot Oy perustettavan yhtiön lukuun.

Tontille 837-224-7429-11 vahvistetaan 1.11.2025 alkaen elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 008,58 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 23 520 euroa).

Muuten vuokraus jatkuu entisin ehdoin.

Tontin 837-224-7429-11 vuokrasopimuksen sopimusehdon 3.2. mukaiselle rakentamisvelvoitteelle myönnetään jatkoaikaa 1.11.2025 -31.10.2027.

Vuokrasopimuksen kohdan 6.1. mukaista sopimussakkoa ei peritä 1.11.2025 - 31.10.2027. Mikäli rakennusta ei ole käyttöönottotarkastettu 31.10.2027 mennessä, ei rakentamisvelvoitteen jatkoa enää myönnetä ja sopimussakon periminen aloitetaan uudestaan.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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

Perustelut

Tontti 837-224-7429-10 on vuokrattu Asunto Oy Tampereen Haukiluoman Helmelle 1.10.2019 – 30.9.2079 lyhyen korkotuen tuotantoon. Tontti 837-224-7429-11 on vuokrattu Artun Palveluasunnot Oy:lle 1.11.2021 – 30.9.2079 pitkän korkotuen tuotantoon ikäihmisten palveluasumiseen.

Tonttien vuokrasopimusten mukaan vuokralaisen olisi tullut rakentaa tonteille kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta uudisrakennukset siten, että niissä voidaan tehdä loppukatselmus, jolla rakennukset hyväksytään käyttöön otettavaksi. Kummallakaan tontilla ei ole aloitettu rakentamista. Tontille 10 on myönnetty jatkoaikaa rakentamisvelvoitteelle 30.9.2024 asti, minkä jälkeen tontista on peritty vuokrasopimuksen mukaista sopimussakkoa rakentamisvelvoiteajan laiminlyönnistä johtuen. Tontista 11 on niin ikään peritty vuokrasopimuksen mukaisesti sopimussakkoa 1.11.2024 alkaen rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnistä johtuen.

Kesäkuun 16. päivänä saapuneella sähköpostilla Tino Nurmi Artun Palveluasunnot Oy:stä on pyytänyt, että tonttien rakentamisvelvoitteelle myönnettäisiin jatkoaikaa vuoden 2028 loppuun asti. Samalla hakemuksella Nurmi on esittänyt, että molempien tonttien tuotantomuoto voitaisiin muuttaa vapaarahoitteiseksi.

Perusteluina hakemuksessa on mainittu soteuudistus, jonka myötä vanhushuolto siirtyi Pirhan vastuulle. Artun Palveluasunnot Oy:n hankkeen eteneminen keskeytyi, koska Pirha ei ole pystynyt tekemään tarvittavia investointi- tai vuokrauspäätöksiä. Hankkeen etenemistä on vaikeuttanut myös ARA:n lakkauttaminen ja erityisryhmien investointiavustusten merkittävä pienentäminen.

Kaupunginhallitus (§ 149, 8.4.2024) on tehnyt linjauksen rakentamista nopeuttavista toimenpiteistä yhtiömuotoisille asuntotonteille ja linjaus mahdollistaa rahoitus- ja hallintamuodon muutoksen. Linjauksen mukaan yhtenä toimenpiteenä mahdollistetaan varattujen tonttien rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen muuhun asuntotuotantoon, mikäli se edistää tontin ja alueen nopeaa rakentumista. Muutosten mahdollisuus sekä vaikutukset arvioidaan alueittain alueellisen eriytymisen ehkäisemiseksi. Samalla on päätetty, että maankäyttö- ja toteutus sopimuksissa sovelletaan pidempiä rakentamisvelvoiteaikoja, jotta saadaan edistettyä sopimusten syntymistä sekä asemakaavojen vahvistumista. Yleisesti käytetty rakentamisvelvoiteaika on ollut kolme vuotta ja sitä tullaan tulevaisuudessa sopimuksissa harkinnan mukaan pidentämään. Kaupunki voi myös perustellusta hakemuksesta myöntää rakentamisvelvoiteaikaan jatkoa kaikissa sopimuksissa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Edellä mainitun päätöksen mukaiset toimenpiteet yhtiömuotoisen asuntotuotannon edistämiseksi ja kaupunkikehityksen sekä elinvoiman turvaamiseksi ovat päätöksen mukaan voimassa 30.6.2025 saakka.

Huomioiden KH:n linjaukset tulisi tonttien 837-224-7429-10 ja 11 vuokrasopimuksia tarkistaa 16.6.2025 saapuneen hakemuksen mukaisesti.

Asunto Oy Tampereen Haukiluoman Helmelle vuokratun tontin 837-224-7429-10 pinta-ala on 2 169 m² ja rakennusoikeus 1 200+v200 k-m². Tontin elinkustannusindeksiin sidottu indeksilukua 100 vastaava perusvuokra on 505,13 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra 11 779,63 euroa).

Tontti 837-224-7429-10 on vuokrattu lyhyen korkotuen tuotantoon, jonka vuokra hinnoitellaan samoin kun vapaarahoitteisen tontin vuokra, joten tuotannon muuttuminen vapaarahoitteiseksi ei vaikuta tontin vuokraan.

Tontin vuokrasopimuksen sopimusehdon 3.2. mukaiselle rakentamisveloitteelle myönnetään jatkoaikaa 1.10.2025 - 30.9.2027.

Vuokrasopimuksen kohdan 6.1. mukaista sopimussakkoa ei peritä 1.10.2025 - 30.9.2027. Mikäli rakennusta ei ole käyttöönottotarkastettu 30.9.2027 mennessä, ei rakentamisveloitteen jatkoa enää myönnetä ja sopimussakon periminen aloitetaan uudestaan.

Artun Palveluasunnot Oy:lle vuokratun tontin 837-224-7429-11 pinta-ala on 3 213 m² ja rakennusoikeus 2 400+v200 k-m². Tontin elinkustannusindeksiin sidottu indeksilukua 100 vastaava perusvuokra on 739,22 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra 17 238,61 euroa).

Tontin 837-224-7429-11 vuokrasopimusta tulisi muuttaa 1.11.2025 alkaen siten, että tontin vuokralainen on Artun Palveluasunnot Oy perustettavan yhtiön lukuun. Tontin vuokra tulisi hinnoitella vapaarahoitteisen hinnoittelun mukaisesti 1.11.2025 alkaen.

Tontin vuokrasopimukseen on kirjattu: Vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vahvistamaan 150 euron kerrosneliömetrihintaan. 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 (205 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Tontin perusvuokra on vahvistettu vuonna 2019, joten kerrosneliömetriarvossa tulisi ottaa huomioon indeksikorotus, jolloin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

käytettävä kerrosneliömetriarvo on 245 euroa. Tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 23 520 euroa (pääoma-arvo 588 00 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 008,58 euroa. Vuokranmääräytymiskorko on 4 % ja keski-indeksi 2332 pistettä/v. 2024.

Tontin vuokrasopimuksen sopimusehdon 3.2. mukaiselle rakentamisvelvoitteelle myönnetään jatkoaikaa 1.11.2025 – 31.10.2027.

Vuokrasopimuksen kohdan 6.1. mukaista sopimussakkoa ei peritä 1.11.2025 - 31.10.2027. Mikäli rakennusta ei ole käyttöönottotarkastettu 31.10.2027 mennessä, ei rakentamisvelvoitteen jatkoa enää myönnetä ja sopimussakon periminen aloitetaan uudestaan.

Toimivalta: Hallintosäätö 21 § 2. mom. kohta 3) Asunto- ja kiinteistölautakunta päättää maa- ja vesialueiden, rakennusten sekä niihin liittyvien tilojen ja alueiden vuokraamisesta.

Tiedoksi

Artun Palveluasunnot Oy/Tino Nurmi, kiinteistötoimi, kestävä asuminen ja rakentaminen

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 2.9.2025 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 3.9.2025

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere

03.09.2025

Hanna Sandström

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§166

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 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, 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.