

Oikaisuvaatimus.

Tampereen kiinteistöjohtajan viranhaltijapäätös 26.02.2021 &127: Tontin 837-213-1021-7 vuokrasuhteen jatkaminen.

TRE: 1339 / 10.00.03 / 2021

Yhteystiedot:

Päätöksen tiedot: Viranhaltijapäätös 26.02.2021 §127, TRE: 1339 / 10.00.03 / 2021

Päätöksen tekijä: Virpi Ekholm

Oikaisuvaatimukset: Oikaisuvaatimus viranhaltijapäätöksestä: hallintomenetelmät ja vuokrasopimusmalli, ks. yksilöidyt vaatimukset jäljempänä.

A. HALLINTOMENETTELYT TONTINVOOKRIA UUSITTAESSA

A.1. Viranomaisen asiakirjat

1. Tontinvuokrasopimukseni / nro 83601. 26.10.1987. Huom. mm. sopimuksen 6§: "..Alueen omistajan tulee viimeistään kolme vuotta ennen vuokrakauden päättymistä todistettavasti ilmoittaa vuokramiehelle, annetaanko tontti uudelleen vuokralle asuntotarkoitukseen vai ei sekä, edellisessä tapauksessa, millä ehdoilla. Jollei alueen omistaja mainitun ajan kuluessa tee ilmoitusta, katsotaan täten sitovasti ilmoitetun vuokramiehelle, ettei aluetta vuokra-ajan päätyttyä luovuteta uudelleen vuokralle asuntotarkoitukseen..jne."

(Liite 1)

2. Tonttipäällikkö Aila Tauran kirje keväällä 2018. Kirjeessä muistutetaan sopimuskaudemme päättymisestä 30.04.2021 ja sen jatkomahdollisuudesta. Uusittavan sopimuksen ehtoja, kuten vuokran määrää ei ilmoiteta, ks. kohta 1. edellä.

(Liite 2. Kirje ja sen pohjateksti ovat kadonneet kiinteistötoimen arkistosta.Täydennetään mahd. mukaan.)

3. Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholmin kirje 14.10.2020.

Kirjeessä pyydetään 13.11.2020 mennessä tahdonilmaisu vuokrasuhteen jatkamisesta ja ilmoitetaan vuokrasuhteen jatkamisesta 50 vuodella uudella pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella. Vuokra 4474 euroa/v määritelty "nykytasoon". Kirjeen liitteenä on asunto- ja kiinteistölautakunnan 21.02.2018, §26 hyväksymä tontinvuokran sopimus pohja. Sen hyväksymistä ei pyydetä. Yhteyshenkilönä tontti-insinööri Jori Alanko.

(Liitteet 3, 2 kpl)

Olen ilmoittanut pyydetyn tahdonilmaisuni vuokrasuhteen jatkamisesta. Sopimus pohjaa tai -mallia en ole hyväksynyt.

4. Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholmin viranhaltijapäätös 26.02.2021 lähetekirjeineen.

Allekirjoitettavaa uusittavaa vuokrasopimusta ei esitetä. Lähetekirjeessä vaaditaan kuitenkin uusi vuokrasopimus toimitettavaksi allekirjoittamisen jälkeen ensi tilassa Maanmittauslaitokseen kirjattavaksi. Kirjaaminen tulee laittaa vireille "aina" ennen vanhan vuokrasopimuksen päättymistä. Muussa tapauksessa mahdolliset vuokraoikeuteen vahvistetut velkakiinnitykset raukeavat. Viranhaltijapäätöksen valmistelijaksi on nimetty tontti-insinööri Jori Alanko. Yhteyshenkilöiksi nimetty toimistosihteerit Jaana Rimpi-Muhonen ja Raija Laatio-Rimmi.

(Liitteet 4, 2 kpl)

A.2. Huomautukset hallintomenettelyistä:

-On todettava, että vuokran määrää lukuunottamatta (14.10.2020) allekirjoitettavia uusia sopimusehtoja ei ole

esitetty vielä tämän oikaisupäätöksen eräpäivään mennessä, vaikka vuokratuotto on jäljellä n. 6 viikkoa. Sopimuksemme 6§:n mukaan kaikki sopimusehdot on kuitenkin ilmoitettava viimeistään kolme vuotta ennen vuokratuottoa päättymistä. Kyse on sopimusrikkomuksesta.

- Erikoinen viranomaismenettely käy ilmi tontti-insinöörin ja minun välisestä sähköpostinvaihdosta 10.03. - 19.03.2021: Uusittavan vuokran tasoa ja muita sopimusehtoja ei haluta ilmoittaa ajankohdan 30.04.2018 mukaisina kuten pyydän, koska pyritään hyödyntämään markkinahinnan nousu vuokrassa. Siksi se ilmoitetaan ajankohdan 14.10.2020 tasossa, siis 2,5 vuotta myöhässä. Tontti-insinööri perustelee aikataulusta poikkeamista nimenomaan markkinahinnan nousulla puolustuen menettelyä kuntalain vaatimuksella. Markkinahintatavoite oikeuttaisi sopimusrikkomuksen. Menettely on laiton. (Tontinluovutusten valmistelusta vastaava maankäyttöpäällikkö Heli Toukonieni ohjeisti tontti-insinööriä vastaamaan sähköpostiini, mutta ei itse halunnut kommentoida pyyntöäni vuokratason määrittämisestä.)
(Liite 5, sähköpostinvaihto 10.03. -19.03.2021)

Tontti-insinöörin perusteluista, ks. edellä: Kuntalain §130 ei vaadi markkinaehtoisia vuokria yksityishenkilöiltä. Hallituksen esityksessä on luettavissa mm. seuraavaa: "Kunnan omistaman kiinteistön luovutuksessa ja vuokralle antamisessa on otettava HE 268/2014 vp 232 huomioon EU:n kilpailusäännöstö ja erityisesti sen valtioneuvoston koskevat säännökset jne..." ja: "Yksityishenkilöt eivät lähtökohtaisesti toimi kilpailutilanteessa markkinoilla" ja: "Kunta voisi edelleen luovuttaa ja antaa vuokralle kaavatontteja markkinahintaa alemmalla hinnalla ... jne". KL §130 johtuu EU:n kilpailusäännösten direktiivistä.

- Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholmin viranhaltijapäätöksen lähetekirje, ks. edellä:

Lähetekirjeen vaatimukset MML:n kirjaamisten aikataulusta eivät ole lainmukaisia siten kuin viranomaiselta tulee edellyttää: Maanmittauslaitos ei tunne esitettyjä aikatauluja. Maakaaren 14 luvun §2:n mukaan kirjaaminen tulee hakea 6 kk:n kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta. Kirjeessä esitettyä kirjaamisen kiirehtimistä ei perustella. Selvästi lienee, että syynä on viranhaltijapäätöksen myöhästyminen 2,5 vuotta siitä mitä on sovittu (ks. vuokrasopimuksemme 6§). Viranhaltijapäätöksen myöhäinen ajankohta ja vaatimus kirjaamisen aikaistamisesta vaikeuttavat vuokralaisen oikeutta valittaa päätöksestä. Vuokralaisen on mahdotonta tietää, onko valittaminen edes mahdollista päätöksestä, jonka hän on jo allekirjoittanut ja jolle on hakenut kirjaamista.

- Lähetekirjeessä edellytetään vuokrasopimuksen allekirjoittamista tarkoittaen Virpi Ekholmin kirjeen 14.10.2020 liitteenä lähetettyä ylimalkaista sopimusmallia, jonka allekirjoittamista ei ko. kirjeessä edes esitetä. Allekirjoittamista kiirehditään siis ennenkuin allekirjoitettavaa sopimusta edes on esitelty. Viranomaisella ei tietenkään ole oikeutta vaatia sopimusosapuolta sitoutumaan sopimukseen, jonka sisältöä tämä ei tunne. Vaatimus on lainvastainen.

On vaikea välttyä päättelemästä, että 2,5 vuoden viivästyminen sovituista on tarkoitushakuista, koska se edistää kiinteistötoimen tavoitteita sekä korkeamman vuokratason että valittamisen vaikeutumisen osalta. Viranomaisella ei myöskään voi esittää kiirehtimisvaatimuksia laittomasti (väite MML:n kirjaamisvaatimuksesta).

Lisäys 12.04.2021: Selvityspyyntö viranhaltijapäätöksen oikaisuvaatimuksesta. Epäselvyyttä on ilmennyt siitä, onko yleensä annettu mahdollisuutta tehdä oikaisuvaatimus uusittavasta vuokrasopimuksesta. (Liite 6, sähköpostit 10.03- 12.04.2021/ [REDACTED], Virpi Ekholm, Teppo Rantanen)

B. VIRANOMAISEN HALLINTOMENETTELYISTÄ JOHTUVAT OIKAISUVAATIMUKSET

Vaatimus 1: Tonttivuokran määrä korjataan viimeistään ajankohdan 30.04.2018 mukaisena kohtuullistettuna arviona. Suhde "kohtuullisesti arvioitua markkinahintaa" tulee osoittaa täsmällisesti, ks. Asunto- ja maapoliittiset linjaukset 2018-2021 Tampereen kaupunki sekä tämän oikaisuvaatimuksen kohta C.2.2.1 Vuokran määrä.

Vaatimus 2: Viranhaltijapäätöksen lähetekirjeessä esitetyt vaatimukset sopimuksen kirjaamisen aikataulusta korjataan.

Vaatimus 3: Tontin vuokralaiselle esitellään uusittava sopimus täsmällisin tonttikohtaisin ehdoin hyvissä ajoin

ennen allekirjoitusta. Jos se myöhästyneen aikataulun takia ei ole realistista, muutokset tehdään tarkistuksina jo
3(11)

allekirjoitettuun sopimukseen huomioiden vuokralaisen oikeutetut vaatimukset. Tarkistamisen yhteydessä ei saa kasvattaa vuokran määrää.

Perustelut. Ks. edellä kohdat: A. HALLINTOMENETTELYT TONTTIVUOKRIA UUSITTAESSA / 1.Viranomaisen asiakirjat ja 2. Huomautukset hallintomenettelyistä.

C. OIKAISUVAATIMUKSET KIINTEISTÖJOHTAJAN 14.10.2020 ESITTÄMÄÄN TONTINVOOKRASOPIMUSMALLIIN

Tampereen asunto- ja kiinteistölautakunnan on hyväksynyt 21.02.2018, §26 sopimusmallin, joka on lähetetty vuokralaisille kiinteistöjohtajan 14.10.2020 päivätyn kirjeen liitteenä tutustumista varten. Lähetekirjeessä vaaditaan vuokralaisen tahdonilmaisu vuokrasuhteen jatkamisesta 13.11.2020 mennessä. Sopimusmallin ehtojen hyväksymistä ei kysytä eikä vaadita.

Sopimusmalli on ilmoitetun vuokratason ohella ainoa tontinvuokralaisille lähetetty tieto allekirjoitettavista muista sopimusehdoista, joista on kyse viranhaltijapäätöksen lähetekirjeessä 26.02.2021. Viranhaltijapäätöksen lähetekirjeessä edellytetään nyt vuokrasuhteen jatkamisen edellytyksenä vuokrasopimuksen allekirjoitusta toisin kuin kirjeessä 14.10.2020. Sellaista täsmällistä sopimusta, joka täyttäisi tonttikohtaiselle vuokrasopimukselle asetettavan vaatimuksen, ei kuitenkaan annettu allekirjoitettavaksi. En siis ole voinut sellaista hyväksyä. Ks. myös edellä kohta B. OIKAISUVAATIMUKSET VIRANOMAISEN HALLINTOMENETTELYISTÄ..

Seuraavassa vaatimani muutokset/täsmennykset kirjoitettuna mallin sopimusrunkoon otsikoittain. Mallin tekstit vahvennettuina:

M A A N V U O K R A S O P I M U S (malli)

SOPIJAPUOLET

--

VUOKRA-ALUE

--

1. VUOKRASUHTEEN KESTO

--

--

1.2 Uudelleenvuokraus

--

Vuokranantajajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle annetun määräajan päättymistä tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Muutosvaatimus:

Sopimuskohta tulee säilyttää vastaamaan nykyisen vuokrasopimustani sen 6§:n mukaisena: "... Alueen omistajan tulee viimeistään kolme vuotta ennen vuokrakauden päättymistä todistettavasti ilmoittaa vuokramiehelle, annetaanko tontti uudelleen vuokrattavaksi vai ei sekä, edellisessä tapauksessa, millä ehdoilla. Jollei alueen omistaja mainitun ajan kuluessa tee ilmoitusta, katsotaan täten sitovasti ilmoitetuksi vuokramiehelle, ettei aluetta vuokra-ajan päätyttyä luovuteta uudelleen vuokrattavaksi asuntotarkoitukseen. Jne.."

Perustelu: Ilmaisu "hyvissä ajoin" ei riitä, koska sopimuksen tulee olla täsmällinen. Maallikkovuokralaiselta vaadittu oma-aloitteinen ilmoitusvelvoite on myös kohtuuton. Tontinvuokralaiselle tulee myös jättää riittävästi aikaa hänen oikeuksiensa mukaiselle valittamismahdollisuudelle. Voi arvioida, että kolme vuotta on kohtuullinen aikavaraus uusittavan sopimuskauden alkamiseen /allekirjoittamiseen mahdollisen valittamisen jälkeen.

2. VUOKRA

Muutosvaatimukset:

1. Koska vuokratason määrittely ilmoitetaan markkinahintaa seuraten s.o. tietoon alueella tehdyistä tonttikaupoista tietynä ajankohtana sekä keskimääräisiin tontinvuokriin alueella, on vuokra euromäärän lisäksi perusteltava vuokralaiselle laskennallisesti/täsmällisesti. Koska vuokran on oltava markkinahintaa kohtuullisempi, myös se tulee osoittaa vuokralaiselle.
2. Vuokra tulee arvioida viimeistään ajankohdan 30.04. 2018 mukaisena vuokrasopimuksemme 6§:n mukaisesti. Vuokratason arvio ajankohtana 14.10.2020 on sopimusrikos.
3. Vuokran korotuksen määrä 1.5.2021 lähtien tulee porrastaa 10 vuodelle.
4. Tontilla sijaitsevan talon asemakaavasuojelu mm. purkukielloin tulee hyväksyä tontin markkinahintaa alentavana ja vuokraa on siitä syystä kompensoitava.
5. Vuokran määrää 4474 euroa/v tulee alentaa.
6. Vuokratontin 4%:n tuottovaatimusta tulee alentaa.

Perustelu 1: Tontinvuokran markkinahintaisuutta on omakotitontin vuokralaisille julkisesti perusteltu lähinnä kuntalain 130 §:n vaatimuksena. Perustelu on virheellinen, ks. edellä kohta A. 2. Huomautukset viranhaltijan hallintomenettelyistä.

Asunto- ja maapoliittisten linjausten 2018-2021 mukaan vuokraan tulee kohtuullistaa markkinatasoon verrattuna: ks. sen kohta 4.51 Pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusiminen "Sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on yhdenvertainen kohtelu" ja "Vuokran määräyksessä tavoitteena on markkinahintaa vastaava kohtuullinen käypä hinta". Markkinahinta, yhdenvertaisuus ja kohtuullisuus tulee myös osoittaa laskennallisesti vuokralaiselle. Viranhaltijan ylimalkaiset viittaukset ovat huono peruste todella koviille vuokrankorotuksille.

Kaupunki on tilannut markkinahintojen selvittämiseksi konsulttityön "Asuintonttien hintavyöhykkeet Tampereen kaupungissa" konsulttina Newsec Valuation Oy, pv. 13.7.2018. Omakotitonttien markkinahintaselvitystä konsulttityöhön ei sisälly. Mahdollisia muita selvityksiä ei ole julkistettu.

Perustelu 2: Ks. kohta A. "Viranomaisen hallintomenettelyistä johtuvat oikaisuvaatimukset".

Perustelu 3: Vuokran porrastaminen on kohtuullinen vaatimus vaadittaessa suuria vuokrankorotuksia. Vrt. myös muiden isojen kaupunkien käytännöt, mm. Helsingissä on käytössä vastaava porrastus.

Perustelu 4: Vuokratontilla sijaitsevan suojellun, purkukiellossa olevan talon vaikutus tontin hintaan ja vuokran kompensointiin tulee huomioida vuokraa alentavana tekijänä siten kuin mm. Treen asemakaavayksikkö suosittelee. Ostettaessa vanhan rakennetun tontin vuokraoikeutta saattaa tontilla sijaita hyvinkin vanha, kunnostamaton talo. Suojelukaavan alueella tällaisen talon purku voidaan myös kieltää, mistä seuraa sen kunnostusvelvoite. Näin on laita erityisesti Pispalassa, jossa on purkukielloin suojeltu vanhoja taloja. Oma vuokratonttiani, jonka vuokrasopimuksesta on kyse tässä oikaisuvaatimuksessa, koskee juuri edelläkuvattu suojelumääräys Pispalan asemakaavan 8256 määräyksellä srp-2: "Suojeltava rakennus. Rakennus edustaa hyvin paikallista rakentamisen tapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ominaispiirteet tulee muutos- ja korjaustöissä huomioon. Julkisivujen kulttuurihistoriallista arvoa ei saa turmella."

Taloni suojelun tavoitteena on ollut Pispalan RKY-statuksen (valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö vp) vahvistaminen. Välineeksi siihen on kaavoituksessa otettu yksittäisten rakennusten suojelu asemakaavalla, mikä merkitsee julkisesta tavoitteesta johtuvien kustannusten osoittamista yksityisille talonomistajille. Veloitteesta seuraavien korjaus- ja kunnossapitokustannusten lisäksi on kohtuutonta osoittaa suojelutalon omistajalle lisää taloudellisia rasitteita korkean vuokra-arvion pohjalta. Niistä saattaa seurata suojelukaavan veloitteiden osoittautuminen ylivoimaisiksi. Taloni korjaukset (ostettaessa ei viemäri- ja vesiliittymiä, ei sähköä, riittävää lämmöneristystä jne.) ovat olleet mittavia ja ne jatkuvat, toivottavasti.

Tontilla sijaitseva remontoitava, purkukiellossa oleva talo alentaa välittäjältä saamani arvion mukaan tontin käyttömahdollisuuksia ja siis sen käypäarvoa.

Kiinteistötoimen tiedossa on useiden vakuutusyhtiöiden käytäntö, jonka mukaan suojelukohteelle ei anneta palovakuutusta, mikä luonnollisesti myös alentaa tontin käypä- eli pääoma-arvoa,

Perustelu 5: Ks. perustelut 1,2, 3, 4, 6.

Perustelu 6: Tuottovaatimus 4% riskittömästä pitkäaikaisesta tasaisen tuoton kohteesta ei vastaa korkomarkkinoita ja on kohtuuton.

--
--
--
--

2.4 Vuokran tarkistaminen

--

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Muutosvaatimus:

Vuokralaisen vastaavat oikeudet tulee kirjata sopimukseen. Tontinvuokralaisella on MVL 1 luvun §16:n sekä §15:n 3 ja 5 momenttien perusteella vastaava oikeus tarkistuksiin kuin vuokranantajalla. Lainkohdat eivät ole harkinnanvaraisesti, vaan pakollisesti noudatettavia, ks. MVL §15.5.

Perustelut:

Tampereen kaupunki toimii maanvuokralain 3 luvun mukaan, ks. sopimuksen kohta 3.1. Lisäksi luvun 3 ensimmäisen, §51:n mukaan on sovellettava lukujen 1,6 ja 7 säännöksiä.

Sopimusmallin kohta 2.4 tulee muuttaa maanvuokralain luvun 1 §16:n ja §15:n 3 ja 5 mom:n mukaiseksi:

MVL §16: "Jos vuokra-alueen käyttömahdollisuus aluetta koskevasta ja asianosaisesta riippumattomasta syystä niin kuin luonnontaoahtuman tai muun sellaisen syyn takia taikka kaavoituksesta tai muusta alueen käytöstä annettujen määräysten johdosta olennaisesti vähenee, on vuokramaksun tarkistamisesta ja irtisanomisesta voimassa, mitä §15:n 3 ja 5 momentissa on säädetty (19.4.1974/303).

Jos vuokra-alueen käyttömahdollisuus 1 momentissa tarkoitettusta syystä olennaisesti lisääntyy, on vuokranantajalla vastaavasti samanlainen oikeus saada vuokramaksu tarkistetuksi taikka, tontinvuokrasopimusta lukuunottamatta, irtisanoa vuokrasopimus kuin vuokramiehellä käyttömahdollisuuksien vähetessä."

MVL 15§ 3 ja 5 momentit / 3 mom: "Jos vain osa vuokra-alueesta on joutunut pois vuokramiehen hallinnasta, on vuokramiehellä oikeus saada vuokramaksu tarkistetuksi muuttuneita olosuhteita vastaavaksi. Milloin olosuhteet kuitenkin ovat muuttuneet sellaisiksi, ettei vuokrasopimuksen voimassa pysyttämistä voida pitää kohtuullisena on vuokramiehellä, joka on tehnyt sopimuksen vilpittömässä mielessä, oikeus kolmen kuukauden kuluessa muutoksen tapahtumisesta irtisanoa vuokrasopimus ja on tällöin vahingonkorvauksesta voimassa, mitä 1 ja 2 momentissa on säädetty." 5 mom: "Muu sopimusehto on mitätön."

Maanvuokralakia harkinnanvaraisesti soveltavaa sopimusmallia on perusteltu MVL 3§:n 2 momentilla:

"Kirjallisesti tehtävään vuokrasopimukseen on otettava kaikki sopimusehdot. Ehto, jota ei ole sopimukseen otettu, on mitätön. Jne.": Vuokrasopimus ei ole kuitenkaan tehtävissä mielivaltaisesti, vaan maanvuokralain luvun 3 reunaehdoilla, joiden mukaan Tampereen kaupunki toimii. Ks. sopimusmallin kohta 3.1.

--
--

3. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Vuokra-alueen käyttötarkoitus

(Huom. tässä kohdassa mainittu MVL:n 3 luku, jonka mukaan Tampere toimii.)

6(11)

3.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, jne.. mukaisen uudisrakennuksen kolmen vuoden kuluessa jne..

-

Muutosvaatimus: Sopimuskohta tulee täydentää soveltuvaksi vanhojen, jo rakennettujen tonttien uusittaviin vuokrasopimuksiin: tontille ei voi vaatia uudisrakentamista, vaan korvaavaa rakentamista rakennuksen tuhouduttua.

3.3 Kunnossapitovelvollisuus

-

... Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

Muutosvaatimus: Kohdan viimeinen lause on poistettava kohtuuttomana. Lunastettaessa vuokralaisen tulee saada korvaus kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä Erityisesti tulee huomioida korvaus, jos rakennus on suojeltu as.kaavamääräyksellä ja purkukiellossa.

Perustelu:

Ks. perustelu kohdasta 2.1. Kaavasuojelusta -siis julkiseen vastuuseen kuuluvasta veloitteesta - yksityiselle talonmistajalle johtuvat kustannukset tulee korvata vuokrasuhteen päättyessä. Muu on kohtuutonta.

-

-

-

-

-

-

3.7 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

Muutosvaatimus: Lisättävä MVL:n luvun 7 & 88:n perusteella: "Tätä lakia ei sovelleta sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa vuokrataan toiselle ja jolla samalla luovutetaan myös maa-alue huoneiston yhteydessä käytettäväksi". Asuinhuoneen vuokrauksesta (481/95) annetun lain mukaan maa-alue voidaan luovuttaa huoneiston yhteydessä käytettäväksi. Rajanvedossa vuokrauksen pääasiallinen käyttö on ratkaiseva.

Perustelu:

Yllä muutosvaatimuksessa siteerattu 7 luvun 88§ on pakottava kohdan " Tätä lakia ei sovelleta.." perusteella.

Suomen Kuntaliitto ohjeistaa vielä erikseen huomioitavaksi Asuinhuoneen vuokrauksesta annettua lakia (481/95) tässä sopimuskohdassa MVL 88§:n ohella. Ks Kuntaliiton raportit.

-

-

-

-

3.10 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (258/66) säädetään.

7(11)

Muutosvaatimus:

1. Kohtaan tulee lisätä erityisesti vanhoja rakennettuja vuokratontteja koskevat täsmennykset mm. lohkomismenettelyn käytännöistä ja vaikutuksista vuokrasopimuksiin esimerkiksi jos jaettavat tontit ovat jo rakennettuja jne
2. Siirronsaajan kirjausvelvollisuuden osoittaminen ei täytä sopimuksen täsmällisyysvaatimusta ja on siksi kohtuuton. Kohtaan tulee lisätä kirjausvelvollisuus maanmittauslaitokselle 6 kk:n kuluessa sopimuksen allekirjoituksesta.

Perustelu 1: Vanhan vuokratontin lohkomisen ym. käytäntöjä tulee kiinteistötoimessa ohjeistaa täsmällisemmin kuin mitä Asunto- ja maapoliittisten linjausten kohdassa 4.53 Pientalotonttien jakaminen on (neljällä rivillä) tehty. Kokemukseni mukaan aihealue on vieras kiinteistötoimelle.

Perustelu 2: Pelkkä maininta maakaaren noudattamisen velvoitteesta on kohtuuton vaatimus tontinvuokralaiselle, koska maakaassa on 19 lukua, pykälää ___ kpl ja sivujakin 44. Maanmittauslaitoksen mukaan kirjausvaatimus tulee esittää täsmällisesti mainiten perusteena maakaaren säännös: maakaaren (258/66) 14 luvun §2, josta selviää myös kirjauksen aikataulu: 6 kk saannon allekirjoittamisesta.

Maanmittauslaitos suosittelee MML:n julkaisua "Kirjaamisen menettelyn käsikirja".

4. SOPIMUKSEN PURKAMINEN JA IRTISANOMINEN

Sopijapuolella on oikeus purkaa tai irtisanoa sopimus maanvuokralaisissa (258/66) mainituilla perusteilla.

-

Muutosvaatimus: Sopimusehdon tulee täyttää sopimukselle asetettava täsmällisyysvaatimus, ks edellä kohta 4. Vuokrasopimuksen purkamisen ja irtisanomisen perusteet tulee yksilöidä ja perustella lainsäännöksin.

Perustelu: Tontinvuokralaisen alisteinen asema korostuu, jos hän maallikkona joutuu perehtymään maanvuokralakiin ja arvioimaan itse sopimuksen oleellisia ehtoja. On todettava, että erittäin korkean vuokranmaksun vastineena tulisi vähintäänkin olla viranhaltijan hyvä asiantuntijatyö.

5. LUNASTUS

5.1 Vuokranantajan lunastusoikeus ja -velvollisuus

-

Milloin vuokranantaja on ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut.. jne. (3. kpl)

Muutosvaatimus: Kohdan teksti tulee täydentää: Mikäli vuokranantaja on kolme vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut jne..

Perustelu: Kuten kohdassa 1.2.

5.2 Lunastushinta

Lunastusta maksetaan 60% rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Arvioinnissa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollist tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

Muutosvaatimus: Sopimusehto 60%:n lunastushinnasta laskettuna rakennusten teknisestä nykyarvosta tulee poistaa kohtuuttomana. Lunastusvelvoitteen tilanteessa rakennukset tulee lunastaa siten kuin ne alueella vallitsevan (käypä) hintatason mukaisina puolueettomasti arvioidaan. Lunastusehto tulee säilyttää nykyisen sopimukseni mukaisena.

Perustelu: Sopimusmallin uusi 60%:n lunastusehto on suuren vuokrankorotuksen ohella suuri heikennys nykyiseen 26.10.1987 päivättyyn sopimukseeni, mistä syystä kaupungille syntyisi nyt taloni lunastusvelvoite käypähintaan sopimukseeni 7§:n perusteella. Nykyisen sopimukseni lunastusehdon mukaisista sopimuksista ei tietoni mukaan ole seurannut kaupungille lunastuskustannuksia, koska lunastustilanteisiin ei juurikaan ole jouduttu. Niiden välttäminen tuskin siis on ollut uuden 60%:n lunastusehdon syy, vaan mahdollisesti päinvastoin.

Sitä ei ole esitetty julkisesti lukuunottamatta viittausta "Suomen Kuntaliiton suositukseen", mm. siitä seuraavassa:

Lunastusehto 60 % ei liene lainvastainen huolimatta noudatettavasta MVL:n 1 luvun §55:stä, jonka mukaan lunastamisesta on voimassa, mitä MVL 2 luvun 34§:n 2 ja 3 momentissa on säädetty / sen 3 momentti: ".Lunastusta on suoritettava se määrä, mihin lunastettava omaisuus vuokrasuhteen päättymisen ajankohta paikkakunnalla käyvän hinnan mukaan arvioidaan siinä kunnossa missä se silloin on. Jne.." Käypähinta ei §34:n 3 momentin mukaan nimittäin ole "pakottava säännös", koska sen viimeistä 4 momenttia "muu sopimusehto on mitätön" ei erikseen mainita §55:ssä. Niin on kiinteistötointa avustava juristi tulkinnut. Voitaneen arvioida, että §34:n 3 momentin noudattaminen ilman 4 momenttiakin olisi silti täysin laillinen tulkinta, koska 34 § mainitaan – ja olisi siten maanvuokralain "hengen mukaista".

Tampereen viranhaltijapäätöstä 60%:n ehdosta on perusteltu Suomen Kuntaliiton suosituksella. Kuntaliiton asiantuntijajuristin (Sampsu Matilainen) mukaan ko. raportti/ suositus on vanhentunut eikä ole enää saatavissa Kuntaliitosta. Lisäksi Helsingin hovioikeus on tehnyt 12.02.2021 päätöksen, jolla kumotaan 60%:n vaatimus kohtuuttomana eräässä vuokrakiistassa. Kohtuuttomuskriteeri on lakiperusteinen. Hovioikeuden päätös on tilattavissa sähköpostitse HO:n kirjaamosta / helsinki.ho@oikeus.fi. tai puhelimitse /p. 029 5640789.

5.3 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Jne..

Muutosvaatimus: Vuokrasopimuksen ehto on poistettava.

Perustelu:

Hallitsemallani vuokratontilla on voimassa Pispalan asemakaavan 8256 asemakaavamääräys srp-2: "Suojeltava rakennus. Rakennus edustaa hyvin paikallista rakentamisen tapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ominaispiirteet tulee ottaa muutos- ja korjaustöissä huomioon. Julkisivujen kulttuurihistoriallista arvoa ei saa turmella."

Kohdan 5.3 mukainen purkuvaatimus vuokratontillani on voimassaolevan asemakaavan vastaisena maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) vastainen.

Totean vielä, että edellämainitussa Helsingin hovioikeuden 12.2. 2021 päivätyssä vuokrakiistaa koskevassa päätöksessä kumottiin purkuvaatimus kohtuuttomana. Kohtuuttomuskriteeri on lakiperusteinen. Hovioikeuden päätös on tilattavissa Helsingin hovioikeuden kirjaamosta.

Lisäys 12.04.2021:

5.4. Tontinvuokralaisen oikeus lunastaa vuokratontti

Muutosvaatimus: Vuokralaisella on mahdollisuus lunastaa vuokraamansa tontti kohtuulliseen hintaan. Oikeus lunastamiseen on kiistaton vuokrankauden päättyessä.

Perustelu: Lunastusmahdollisuus on kohtuullista ja vastaa useiden muiden kuntien käytäntöjä.

MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Sopimussakko

–

Kohdassa 3.2 mainitun rakentamisvelvoitteen laiminlyöneen vuokralaisen jne..

Jos vuokraoikeus siirretään ennenkuin kohdassa 3.2 mainittu rakentamisvelvoite on täytetty, on vuokralaisen suoritettava kaupungille sopimussakkoa vuotuisen vuokranmaksun kaksikymmenviisikertainen määrä ellei

kaupunki vuokralaisen hakemuksesta erityisistä syistä toisin päätä.

9(11)

Muutosvaatimus: Sopimusehto tulee poistaa vanhalle vuokratontille soveltumattomana.

Perustelu: Ks. kohdan 3.2 perustelu uudisrakentamisen veloitteesta, joka velvoite ei sovellu jo rakennetulle vuokratontille.

Jälkimmäisen kpleen vaatimus ei sekään sovellu sellaisenaan vanhalle vuokratontille. Kiinteistötoimessa on ollut epätietoisuutta vanhasta vuokratontista lohkontavan tontin käytännöistä esim. jos molemmilla lohkotuilla tonteilla jo on rakennus, mikä Pispalassa ei ole harvinaista.

Käytäntöjä on ohjeistettu riittämättömästi maapoliittisten linjausten kohdassa 4.53 "Pientalotontin jakaminen". Esimerkki: Linjausten mukaan uudelle muodostuvalle tontille määritellään vuokra ja muut ehdot vastaavasti kuin uusille pientalotonteille. Ohjeeseen näyttää implisiittisesti sisältyvän oletus, että "uusi" muodostuva tontti on aina rakentamaton. Sillä oletuksella myös kiinteistötoimi lähtökohtaisesti toimii, ja kun oletuksella ei sitten synnykään järkevää tulosta, tilanne jää ratkaisematta. Voi myös harkita, onko lohkomalla syntynyt tontti "uusi", jos siihen on ennestään vuokraoikeus. Asia tulee korjata varsinkin kun kiinteistötoimessa suositellaan vanhan vuokratontin lohkomista mm. tontinvuokran alentamisen tavoitteella. Suosituksen tuloksena saattaakin olla sakkoa vuotuisen vuokran kaksikymmenviisikertainen määrä, ellei tontinvuokralaiselle selvitetä lohkomisen kaikkia seurauksia, -eihän lohkotun tontin myynnin onnistumisenkaan ole itsestäänselvyys. Ohjeistusta ja käytäntöjä tulee kehittää.

6.2 Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Muutosehdotus: Kohta poistetaan vuokrasopimuksen mallista.

Perustelu: Kohdan määrittely tutustumisesta tontin tietoihin ja ettei vuokralaisella ole huomauttamista näiden seikkojen osalta (tontti, sen alue ja rajat sekä maasto-olosuhteet jne) ei liity mitenkään vanhan jo rakennetun vuokratontin uusittavan vuokrasopimuksen ehtoihin. Se on selvästi tarkoitettu vain luovutettavan uuden vuokratontin erityissopimukseen, ks. esim. maininta Vuores Palvelu oy:n osakkeiden myynnistä jne.

6.3 Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralaisen tulee hakea vuokraoikeutensa kirjaamista siten kuin maakaaressa (540/95) säädetään

Muutosvaatimus: Kohta tulee täsmentää ilmoittamalla 6 kuukauden määräaika säädösperusteineen.

Perustelu: Vaatimus maakaareen tutustumisesta on ylimalkaisuudessaan kohtuuton (maakaaressa on 19 lukua ja 44 sivua). Sopimusehtojen tulee olla täsmällisiä, ja kohtaan on kirjattava vaatimus kirjaamisesta 6 kk:n kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta maakaaren 14 luvun §2:n mukaan.

6.4 Kiinnitys ja panttaussopimus

Kohdassa vaaditaan vuokralaiselta valtuutusta, joka edellyttäisi luottamusta viranhoidon puolueettomuuteen ja eettisyyteen. Jos vaatimus perustuu lainsäädännökseen, ko. peruste tulee ilmoittaa. Kohdan merkitystä maallikkovuokralaiselle tulee selvittää ennen allekirjoittamisen vaatimista..

—
—
—
—

6.9 Muut sopimukset

Muutosvaatimus: Kohta tulee poistaa vanhojen vuokratonttien uusittavista sopimuksista tai kehittää sitä tontin ominaisuuksien pohjalta.

Perustelu: Uusittavilla vuokrasopimuksilla ei ole tekemistä esitetyn kohdan ehtojen kanssa (mm. kauppakirja kaupungin vuokralaiselle jo myymistä Vuores Oy:n osakkeista jne..).

6.10 Riitojen ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan kärjäoikeudessa.

Muutosvaatimus: Kohdan tekstiä muutetaan: " Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan maanvuokralain osalta Pirkanmaan kärjäoikeudessa ja hallintomenettelyjen osalta Hämeenlinnan hallinto-oikeudessa."

Perustelu: Maanvuokralaissa ei vaadita riitojen ratkaisua nimenomaan kärjäoikeudessa, vaan tuomioistuimessa, ks. MVL 6 luku §78:n kohta "Vuokrasopimusta koskeva riita voidaan saattaa tuomioistuimessa soviteltavaksi siten kuin riita-asioiden sovittelusta yleisissä tuomioistuimissa annetussa laissa (66372005) säädetään." Hallinto-oikeuteen valittamisen mahdollisuus tulee mainita, koska voi olla syytä ja mahdollisuus valittaa myös hallintomenettelyistä.

6.11 Lainvoimaisuus

Tämä sopimus tulee voimaan vuokramiehen osalta heti ja kaupungin osalta sitten kun kaupungin viranomaisen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Muutosvaatimus:

Sopimuksessa mahdollisesti tarkoitetaan mm. vuokralaiselta edellytettävää vuokranmaksua alkaneella sopimuskaudella, vaikkei sopimus vielä olisi lainvoimainen. Syynä lainvoimaisuuden viivästymiseen saattaa olla esim. keskeneräinen valituskäsittely tms. Jos tätä tarkoitetaan, se tulee selvästi ilmaista sopimuskohdassa. Tulee myös ilmoittaa maanvuokralain mahdollistama vuokran kohtuullistaminen ja hyvitys allekirjoitusten jälkeenkin.

Perustelu:

Ks. edellä kohta A. 2 "Huomautukset viranomaisen hallintomenettelyistä" mahd. tehtävän valituksen ja voimaantulon samanaikaisuudesta, jos esim. kaupungin myöhästyneen toiminnan takia sellainen tilanne syntyy. Sen välttämiseksi kaupungin tulee ilmoittaa uudet sopimusehdot viimeistään kolme vuotta ennen vuokrauden loppumista kuten edellä vaaditaan. Tulee myös mahdollistaa valituksen läpimenon takia tarkistuksia jo allekirjoitettuihin sopimukseen jos valituksen ja voimaantulon päällekkäisyys sitä edellyttää, ks. kohta___ sekä muut seuraamukset.

6. 12 Lisävaatimus sopimusehtoihin:

Kaupunki sitoutuu vuokranantajana olemaan myymättä vuokratonttia ulkopuoliselle sopimuskauden aikana.

Perustelu: Lisäys on tarpeen koska vuokratontin myyminen kesken sopimuskauden on juridisesti mahdollista. Eräiden muiden kuntien sopimukseen sisältyy kyseinen kielto.

D. MUUTA

Kiinteistöjohtajan 14.10.2020 päivätyn viranomaiskirjeen sopimusmalli -oikeammin pelkkä pohja -on aivan liian puolivalmis vuokralaisen allekirjoitettavaksi, mitä toisaalta kiinteistöjohtajan viranhaltijapäätöksen lähetekirjeessä 26.02.2021 kuitenkin edellytetään. Vuokrasopimusten valmistelun puutteista ja ylimalkaisuudesta seuraa kohtuuttomasti työtä ja ajankäyttöä oikaisuvaatimuksen tekijänä, jos haluan sopimuksen osapuolena ottaa vastuuta sopimuksesta. Olen maallikkona joutunut tekemään valmistelevalla viranhaltijalle kuuluvaa työtä.

Seuraavan valtuuston valmisteluun tuleva asiakirja "Asunto- ja maapoliittiset linjaukset 2022-2025":

Asunto- ja maapoliittisten linjauksiin kohdistuvat huomautukset eivät kuulu tähän oikaisuvaatimukseen, mutta nyt voimassa olevien maapoliittisten linjausten puutteet ovat monilta osin syynä oikaisuvaatimukseen. Puutteellisesti -vain neljällä rivillä - on ohjattu mm. vanhan vuokratontin käytäntöjä kohdassa 4.53

"Pientalotonttien jakaminen", mikä jättää kiinteistötoimelle liian paljon vaikeasti valvottavaa harkintavaltaa. Vanhan vuokratontin näkökulmasta näyttää myös siltä, että asemakaavan rakennusoikeus vuokraperusteena johtaa työläisiin ja monimutkaisiin tilanteisiin vaikka saattaa vuokratonttia luovutettaessa sujuvoittaa kiinteistötoimen työtä. Esim. Helsingin käytäntö, jonka mukaan vuokra perustuu toteutuneeseen rakennusoikeuteen, on selkeä, looginen ja oikeudenmukainen.

Merkittävistä kuntapäätöksistä tulee tehdä vaikutusarvio. Sellaista voi toivoa tehtäväksi seuraavan valtuuston päätettäväksi tulevan Asunto- ja maapoliittisten linjausten 2022-2025 valmistelussa mukaanlukien vaikutukset kiinteistömarkkinoihin. Kaupungilla on määräävä markkina-asema Tampereen tonttimarkkinoilla ja siten erittäin merkittävä mahdollisuus vaikuttaa kohtuullisiin asumiskustannuksiin.

Tampereen kaupungin tontinvuokraperusteeksi määritetty as.kaavan rakennusoikeus ja siitä johtuvat eräät Tampereen erityisongelmat:


Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 (MRL) muutti olennaisesti sen vahvistumisen jälkeen voimaan tulleiden /tulevien asemakaavojen rakennusoikeuksia. Ennen lain voimaantuloa kaavoitus perustui Rakennuslakiin 370 /1958 (RakL) joka mahdollisti sen 1966 voimaantulleella asetuksella erittäin paljon kaavan pääkäyttötarkoitukseen (tehokkuusluku e ja k-m²) kuulumatonta rakennusoikeutta. Ennen MRL:n voimaantuloa vahvistuneisiin asemakaavoihin sovellettiin/sovelletaan rakennuslupakäsittelyssä edelleen Rakennuslakia ja siihen perustuvaa rakennusoikeutta vielä lakimuutoksen jälkeenkin (RakL, MRL), mutta lain voimaantulon jälkeen vahvistettavissa asemakaavoissa tuo oikeus poistui/poistuu. Niiden alueilla tonttien käytettävissä oleva rakennusoikeus siis muuttuu jo rakennettujenkin tonttien osalta, jolloin rakennuksen tuhouduttua ei enää saa rakentaa vastaavankokoista. Tontin käyttöominaisuudet ja käypäarvo vähenevät.

Tonttien käyttömahdollisuudet siis vähenevät lainmuutoksen jälkeen vahvistuvissa asemakaavoissa, jolloin tulee vuokratonttienkin osalta sovellettavaksi maanvuokralain §16 ja §15.3.5 -mikäli lainmuutoksen vaikutukset rakennusoikeuksiin ts. tonttien käyttömahdollisuuksien vähenemiseen on osattu huomioida. Näyttää siltä, ettei näin monimutkaista asiaa käsitelty valmisteltaessa Asunto- ja maapoliittisia linjauksia kausille 2014-2017 ja 2018-2021. Kun tonttien rakennusoikeudet kuitenkin Tampereella on määritelty tonttivuokrien perusteeksi, on lainmuutos oikeasti tontinvuokrissa huomioitava asia. Voi toivoa, että edelläkuvatun lainmuutoksesta seuraavan laillisuusongelman lisäksi monista muistakin syistä luovuttaisiin asemakaavan rakennusoikeuden käyttämisestä vuokratonttien vuokraperusteena.

Liitteet: Liite 1, liite 2, liitteet 3, liitteet 4, liite 5

Varaan mahdollisuuden täydentää oikaisuvaatimustani ennen sen käsittelyä asunto- ja kiinteistölautakunnassa.

Tampereella 19.03.2021


Täydennetty 12.04.2021. Ks sivuilta 2(11) ja 8 (11) merkinnät Lisäys 12.04.2021
Lisätty liite 6

