

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 128

Asuntotontin 837-327-7750-2 (Vuores) vuokrasopimuksen muuttaminen asuntotuotannon rahoitusmuodon muutoksen takia

TRE:4897/10.00.03/2024

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

Asunto Oy Tampereen Vuoreksen puistokatu 55 A (2088/6500), Asunto Oy Tampereen Vuoreksen puistokatu 55 B (2336/6500), Asunto Oy Tampereen Isokuusenkatu 26 (2075/6500) ja Kiinteistö Oy Tampereen Isokuusenkadun Parkki (1/6500) -nimisille yhtiöille vuokratun tontin vuokrasopimusta muutetaan siten, että 1.11.2024 alkaen vuokralaisina ovat Asunto Oy Tampereen Vuoreksen puistokatu 55 A (2096/6500) (Y-tunnus 3346502-3), Asunto Oy Tampereen Vuoreksen puistokatu 55 B (2320/6500) (Y-tunnus 3346527-7), Asunto Oy Tampereen Isokuusenkatu 26 (2083/6500) (Y-tunnus 3346542-9) ja Kiinteistö Oy Tampereen Isokuusenkadun Parkki (1/6500) (Y-tunnus 3346688-6).

Marraskuun 1. päivästä 2024 alkaen valtion tukeman asuntotuotannon (2 083 k-m²) osalta tontille 837-327-7750-2 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 725,78 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 16 664 euroa).

Vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään hinnoitteluun. Markkinahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta (ns. SGEL-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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Mikäli osuudelle rakennetaan muuta kuin ARA-tuotantoa, on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille käyvän markkinahinnan (300 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Marraskuun 1. päivästä 2024 alkaen vapaarahoitteen tuotannon (4 417 k-m²) osalta perusvuokra on 2 321,28 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra on 53 296,59 euroa)

Muuten vuokraus jatkuu entisin ehdoin.

Vuokralaisten tulee hoitaa omalla kustannuksellaan sopimuksen muuttumisesta aiheutuva vuokraoikeuden kirjaamisen muutos Maanmittauslaitokselle. Myös Tampereen kaupungille vuokranmaksun vakuudeksi haettujen kiinnitysten muuttamisesta aiheutuvista kuluista vastaa vuokralainen.

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

Perustelut

Asunto- ja kiinteistölautakunnan 12.10.2022 § 425 tekemällä päätöksellä on tonteille 837-327-7750-1 ja 2 vahvistettu luovutusehdot ja päätetty varata tontit Marvea Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun.

Yhtiö on hakuvaiheessa ilmoittanut rakentavansa tontille vapaarahoitteista vuokra- ja omistusasuntotuotantoa. Kaupunki on varauspäätöksessä edellyttänyt, että tuotannosta vähintään 50 % tulee olla omistusasumista.

Tontit on sittemmin kiinteistöjohtajan tekemin päätöksin vuokrattu Marvea Oy:n perustamille yhtiöille. Tontille 1 on tarkoitus toteuttaa omistusasuntotuotantoa ja tontille 2 vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa.

Marvea Oy on keväällä 2024 alustavasti tiedustellut, olisiko mahdollista, että tontille 2 tulisi vapaarahoitteen asuntotuotannon lisäksi valtion tukemaa asuntotuotantoa. Kiinteistötoimesta on kerrottu, että 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 rakentamista. Muutosten mahdollisuus sekä vaikutukset arvioidaan alueittain alueellisen eriytymisen ehkäisemiseksi. Vapaarahoitteen toimijan tulee käydä neuvottelu ensin kaupungin kanssa muutosten mahdollisuudesta, ennen kuin hankkeesta neuvotellaan yleishyödyllisen toimijan tai ARA:n kanssa. Muutoksissa on huomioitava, että ARA edellyttää tuetulta asuntotuotannolta ensisijaisesti hintakilpailua, ja mahdollinen neuvottelu-urakointi on luvanvaraista sekä edellyttää tavanomaista alhaisempaa hankintahintaa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Lokakuun 11. päivä 2024 saapuneessa hakemuksessa Marvea Oy on kertonut solmineensa esisopimuksen Avain Yhtiöt Oy:n kanssa. Sopimuksen mukaan tontille 837-327-7750-2 toteutettaisiin vapaarahoitteen tuotannon lisäksi yksi talo valtion pitkällä korkotuella ja yksi valtion lyhyellä korkotuella. Hakemuksen mukaan hankkeet ovat saaneet kaupungin puollon sekä ARA:lta myönteisen ehdollisen varauspäätöksen. Marvea Oy on jälkeinpäin ilmoittanut, että hankkeet ovat saaneet osapäätöksen 17.10.2024. Valtion pitkän korkotuen hankkeen osalta ARA on edellyttänyt, että tontinvuokra tulisi hinnoitella ARA:n hyväksymää vyöhykehintaa käyttäen. Lyhyen korkotuen tuotanto hinnoitellaan samoin kun vapaarahoitteinen.

Tontti 837-327-7750-2 on vuokrattu siten, että vuokralaisina ovat Asunto Oy Tampereen Vuoreksen puistokatu 55 A (2088/6500), Asunto Oy Tampereen Vuoreksen puistokatu 55 B (2336/6500), Asunto Oy Tampereen Isokuusenkatu 26 (2075/6500) ja Kiinteistö Oy Tampereen Isokuusenkadun Parkki (1/6500).

Hakemuksen mukaan Asunto Oy Tampereen Isokuusenkatu 26 on tarkoitus toteuttaa valtion pitkällä korkotuella. Marvea Oy pyytää, että tontinvuokra tarkistettaisiin siltä osin. Samalla Marvea Oy esittää, että yhtiöiden keskinäiset osuudet tarkistettaisiin esitetyn taulukon mukaisesti:

Vuokralainen	osuus	tuotantomuoto
Asunto Oy Tampereen Vuoreksen puistokatu 55 A	2096 /6500	vapaarahoitteinen
Asunto Oy Tampereen Vuoreksen puistokatu 55 B	2320 /6500	ARA:n lyhyt korkotuki
Asunto Oy Tampereen Isokuusenkatu 26	2083 /6500	ARA:n pitkä korkotuki
Kiinteistö Oy Tampereen Isokuusen Parkki	1/6500	

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AKR) olevan tontin 837-327-7750-2, Isokuusenkatu 26 /Lounatuulenraitti 3, pinta-ala on 5 352 m² ja rakennusoikeus 6 500 k-m². Tontin 837-327-7750-2 elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi on vahvistettu 3 415,96 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 78 430,44 euroa).

Kiinteistötoimi esittää, että tontinvuokra hinnoitellaan hakemuksen mukaisesti 2 083 k-m²:n osalta uudelleen siten, että hinnoittelussa käytetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) 9.6.2022 (Akila 17.8.2022 § 115) ko. vyöhykkeelle asuinkerrostalotonteille hyväksymää 200 euron kerrosneliömetrihintaa.

Näin ollen valtion pitkän korkotuen (2 083 k-m²) osalta tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 1.11.2024 alkaen 16 664 euroa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

(pääoma-arvo 416 000 euroa) vuodessa ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 725,78 euroa (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 valtioneuvoston tukeen, 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 (300 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Vaparaahoitteisen tuotannon (4 417 k-m²) osalta perusvuokra on 1.11.2024 alkaen 2 321,28 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra on 53 296,59 euroa).

Marraskuun 1. päivästä alkaen tontin vuokralaisina ovat määräosin Asunto Oy Tampereen Vuoreksen puistokatu 55 A (2096/6500), Asunto Oy Tampereen Vuoreksen puistokatu 55 B (2320/6500), Asunto Oy Tampereen Isokuusenkatu 26 (2083/6500) ja Kiinteistö Oy Tampereen Isokuusenkadun Parkki (1/6500).

Muuten vuokraus jatkuu entisin ehdoin.

Vuokralaisten tulee hoitaa omalla kustannuksellaan sopimuksen muuttumisesta aiheutuva vuokraoikeuden kirjaamisen muutos Maanmittauslaitokselle. Myös Tampereen kaupungille vuokranmaksun vakuudeksi haettujen kiinnitysten muuttamisesta aiheutuvista kuluista vastaa vuokralainen.

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

Tiedoksi

Marvea Oy, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 12.11.2024 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 13.11.2024

Muutoksenhakuviranomainen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere

13.11.2024

Hanna Sandström

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§128

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.