

Aika 13.12.2023 klo 14.40
Paikka Kalevan Isännöinnin toimisto, Tampere

Läsnä Matti Hirtolahti puheenjohtaja
Heikki Päätalo
Veikko Laamanen
Arto Rantanen
Jarkko Hirtolahti sihteeri


1§ Matti Hirtolahti avasi kokouksen klo 14.40 ja toimi kokouksen puheenjohtajana.

2§ Todettiin kokous laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

3§ Käsiteltiin Tampereen kaupungille kirjaamoon lähetettävää anomusta tontin vuokrasopimuksen uusimiseen liittyen.
Päätettiin anoa uuden vuokrasopimuksen laatimisen määräajalle kahden vuoden jatkoaikaa markkinatilanteesta johtuen.

4 § Asioiden tultua käsitellyiksi, puheenjohtaja päätti kokouksen klo 14.43.

Vakuudeksi:


Matti Hirtolahti
puheenjohtaja


Heikki Päätalo


Veikko Laamanen


Arto Rantanen


sihteeri

ESITYS MAANVUOKRASOPIMUKSEN ALLEKIRJOITTAMISEEN LIITTYVÄN AIKATAULUN SIIRTÄMISESTÄ

Kiinteistö Oy Sammon Center ("Yhtiö") ja Tampereen Kaupunki ("Kaupunki") ovat allekirjoittaneet 16.1.2023 asemakaavan muutosehdotukseen nro 8817 liittyvän toteutussopimuksen. Toteutussopimuksessa sovitaan asemakaavan toteuttamisesta sekä toimenpiteistä ja ehdoista, mm. Yhtiön ja Kaupungin välisen uuden maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiselle.

Toteutussopimuksessa sovitaan uudesta maanvuokrasopimuksesta, että asemakaavamuutoksen nro 8817 tultua lainvoimaiseksi ja tontin tai tonttien tultua rekisteröidyksi, voimassa oleva maanvuokrasopimus puretaan ja tehdään uusi maanvuokrasopimus. Yhtiölle ja/tai Yhtiön osoittamalle taholle tehdään uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus koskien sopimusaluetta. Asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman, Yhtiön tulee pyytää ja allekirjoittaa uusi maanvuokrasopimus/ maanvuokrasopimukset viimeistään vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen lainvoimaisuudesta. Toteutussopimuksessa sovitaan myös asemakaavamuutoksen kustannuksista. Yhtiö vastaa kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvista kustannuksista sekä kulloinkin voimassa olevan kaupunkimittauksen taksan mukaisista kiinteistönmuodostuksesta perittävistä maksuista.

Yhtiöllä oli allekirjoitettu osakekaupan esisopimus Visura Oy:n kanssa. Esisopimuksen mukaan Visura Oy itse tai perustettavan yhtiön lukuun ostaa Yhtiön koko osakekannan, kun asemakaavamuutos nro 8817 tulee lainvoimaiseksi. Osakekaupan myötä Visura Oy olisi allekirjoittanut perustettavan yhtiön lukuun, toteutussopimuksen mukaisen, uuden maanvuokrasopimuksen Kaupungin kanssa. Visura Oy:n konkurssin myötä, Yhtiön ja Visuran välinen esisopimus ei ole enää voimassa ja Yhtiöllä ei ole tällä hetkellä sopimuskumppania, joka ostaisi Yhtiön osakekannan ja allekirjoittaisi uuden maanvuokrasopimuksen kaupungin kanssa.

Kesän 2023 Visuran konkurssin jälkeen, Yhtiö on etsinyt aktiivisesti uutta toteuttajakumppania uuden asemakaavan mukaiselle hankkeelle. Rakentamisen markkinatilanne on erittäin haastava tällä hetkellä. Erityisesti hankkeet, missä rakentajan pitäisi sitoutua maanhankinnan kustannuksiin heti, ovat erittäin haasteellisia. Yhtiö on haastatellut mm. useita rakennusliikkeitä syksyn 2023 aikana. Yhtiön saaman tiedon mukaan, on todennäköistä, ettei Yhtiö tule löytämään hankkeelle rakentajakumppania lähiaikoina. Rakennusliikehaastattelujen mukaan vuoden 2024 aikana tilanne ei tule muuttumaan merkittävästi positiivisemmaksi ja on mahdollista, että Yhtiö ei löydä hankkeelle rakentajakumppania taloudellisesti hyväksyttävillä ehdoilla myöskään vuoden 2024 aikana. Toisaalta asuntomarkkinan uskotaan piristyvän vuosien 2025-2026 aikana ja Yhtiön tavoitteena on käydä neuvotteluja aktiivisesti vuoden 2024 aikana, jotta hankkeelle löydettäisiin toteuttajakumppani mahdollisimman pian.

Lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan (nro 8817) mukaan, osa rakennusoikeudesta pitäisi toteuttaa kohtuuhintaisena asuntotuotantona ja Yhtiö on alustavasti sopinut, että osa uuden asemakaavan rakennusoikeudesta toteutetaan ARA-tuotantona. Vuosien 2021-2022 aikana rakennuskustannukset nousivat merkittävästi ja tällöin Yhtiön ja Visuran haasteena oli, että korkeiden rakennuskustannusten takia ARA ei hyväksynyt hanketta liian kalliiden rakennuskustannusten takia. Rakennuskustannukset ovat nyt laskeneet merkittävästi vuoden 2023 aikana ja Yhtiö uskoo, että ARA-hanke olisi nyt mahdollista toteuttaa laskeneiden rakennuskustannusten myötä. Tällöin Yhtiön oletuksena on, että uuden asemakaavan mukainen hanke olisi mahdollista käynnistää kokonaisuudessaan vuosien 2025-2026 aikana ja hankkeen vaatimat sopimukset voitaisiin neuvotella ja allekirjoittaa vuoden 2024 aikana.

Toteutussopimuksessa on sovittu, että asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman, Yhtiön tulee allekirjoittaa uusi maanvuokrasopimus viimeistään vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen lainvoimaisuudesta.

Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 11.5.2023. Yhtiöllä ei ole tällä hetkellä käynnissä neuvotteluja niin, että hankkeelle olisi todennäköistä löytää toteuttajakumppania ennen 11.5.2024, milloin toteutussopimuksen mukaan uusi maanvuokrasopimus tulisi allekirjoittaa. Uuden maanvuokrasopimuksen allekirjoittaminen ennen hankkeen toteuttajakumppanin löytymistä ja uuden maanvuokrasopimuksen veloitteet ajaisivat Yhtiön taloudellisesti vaikeaan tilanteeseen. Yhtiön näkemyksen mukaan sekä Yhtiön että Kaupungin intressinä olisi myös, että uudet maanvuokrasopimukset tehtäisiin heti toteuttajakumppanin perustamien uusien asunto-osakeyhtiöiden nimiin.

Pyydämme, että toteutussopimuksessa sovitusta poiketen, uuden maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen takarajaa siirrettäisiin kahdella vuodella, eli Yhtiön tulisi allekirjoittaa uusi maanvuokrasopimus viimeistään 11.5.2026 tai kun hankkeelle on myönnetty lainvoimainen rakennuslupa.

Yhtiö etsii aktiivisesti hankkeelle toteuttajakumppania ja Yhtiön arviona on, että maanvuokrasopimukset tul- laan allekirjoittamaan ennen 11.5.2026 takarajaa. Yhtiö tulisi pyytämään Kaupungilta uutta maanvuokrasopi- musta viipymättä, kun Yhtiö on löytänyt hankkeelle toteuttajakumppanin ja allekirjoittanut Yhtiön osakekaup- paan johtavan sopimuksen hankkeen toteuttajakumppanin kanssa.

Pyydämme kohteliaimmin esityksemme käsittelyä mahdollisimman pian. Mikäli Yhtiön pitää allekirjoittaa uusi maanvuokrasopimus 11.5.2024 mennessä, Yhtiön pitää suunnitella Yhtiön taloutta ja mahdollisia erityisoi- menpiteitä talven 2024 aikana.

Kunnioittaen,

Kiinteistö Oy Sammon Center hallitus



Matti Hirtolahti, hallituksen puheenjohtaja