

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

**Invilla Yhtiöt Oy:lle vuokratun tontin 837-213-1321-1 (Ylä-Pispala) vuokran tarkistaminen  
TRE:1322/10.00.03/2021****Lisätietoja päätöksestä**

Johtaja Teppo Rantanen, puh. 0400 235 442, etunimi.sukunimi@tampere.fi

**Valmistelijan yhteystiedot**

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

**Päätös**

Invilla Yhtiöt Oy:lle (Y-tunnus 1553893-8) vuokratun tontin 837-213-1321-1 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.5.2023 alkaen 566,40 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra 12 240 euroa).

Muuten vuokraus jatkuu entisin ehdoin.

**Perustelut**

Invilla Yhtiöt Oy:lle on ollut vuokrattuna tontti 837-213-1321-1 toukokuun 1. päivä 1971 alkaneen vuokrasopimuksen ja maanmittauslaitoksella 25.3.2020 kirjatun vuokraoikeuden siirron perusteella. Tontin vuokrasuhde on uusittu kiinteistöjohtajan päätöksellä 2.3.2021 § 141 siten, että vuokra-ajaksi on vahvistettu 1.5.2021 – 30.4.2071 ja tontin elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 502,13 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 10 851,03 euroa). Hinnoittelussa on otettu huomioon, että tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta oleva tontti ja käytetty näin ollen 200 euron kerrosneliömetriarvoa ja 6 %:n vuokranmääräytymiskorkoa.

Vuokralainen on allekirjoittanut seuraavansisältöisen sitoumuksen:

”SITOUMUS KOSKIEN TONTIN VUOKRASOPIMUKSEN TARKISTUSTA  
VUOKRANANTAJA

Tampereen kaupunki (0211675-2)

PL 487, 33101 Tampere,

VUOKRALAINEN

Invilla Yhtiöt Oy (1553893-8),

jäljempänä vuokralainen

SOPIMUKSEN KOHDE

Kiinteistötunnus 837-213-1321-1

Tontin osoite Selininkatu 3/Hirvikatu 5

Tontin pinta-ala on 1 652 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 826 k-m<sup>2</sup>.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Vuokrasopimuksen voimassaoloaika 1.5.2021 - 30.4.2071.

Tontti 837-213-1321-1 on voimassa olevan asemakaavan mukainen yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) oleva tontti.

Tontin vuokrasuhde on uusittu kiinteistöjohtajan päätöksellä 2.3.2021 § 141. Päätökseen on kirjattu: "Tontti 837-213-1321-1 sijaitsee alueella, mihin aletaan laatia suojelukaavaa, ns. Pispalan III-vaiheen asemakaavaa. Mikäli tontin käyttötarkoitus ja rakennusoikeus muuttuvat nykyisestä, tullaan vuokrasopimus muuttamaan vastaamaan asemakaavaa. Tässä yhteydessä vuokra tarkistetaan muutoshetken käyvän markkinahinnan mukaisesti".

Edellä mainitun päätöksenteon jälkeen ilmeni, että pormestariohjelman 2021-2025 mukaisesti uusien laajojen suojeluasemakaavojen käynnistämiseen suhtaudutaan kriittisesti tällä kaudella.

Invilla Oy haki 19.4.2021 päivätyllä kirjeellään poikkeamislupaa rakentaakseen tontille kaksi uutta asuinrakennusta. Kiinteistötoimi edellytti 17.11.2021 antamassaan lausunnossa, että ennen poikkeusluvan myöntämistä vuokralaisen tulee yhdessä maanomistajan kanssa jättää tonttia koskeva asemakaavamuutoshakemus käyttötarkoituksen muuttamiseksi. Lausunnon mukaan kaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi tontin vuokra tarkistetaan sen hetkisen käytännön mukaisesti.

Invilla Yhtiöt Oy jätti asemakaavamuutoshakemuksen 24.11.2021. Asemakaavamuutos nro 8922 on ehdotusvaiheessa ja menossa hyväksyntään.

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

Edellä mainittu muutos tulee voimaan ja tarkistettu vuokrasopimus allekirjoitetaan asemakaavan muutoksen nro 8922 vahvistuttua".

Asemakaavamuutos nro 8922 on tullut lainvoimaiseksi 6.4.2023. Tontin vuokralainen on pyytänyt vuokrasopimuksen päivittämistä vastaamaan muuttunutta tilannetta.

Asemakaavamuutoksella tontin käyttötarkoitus on muuttunut yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) olevasta tontista asuinrakennusten korttelialuetta olevaksi tontiksi (A). Tontin pinta-ala 1 652 m<sup>2</sup> on pysynyt samana, rakennusoikeus on pienentynyt 510 k-m<sup>2</sup>:iin.

Tontille tulisi vahvistaa uusi perusvuokra ottamalla hinnoittelussa huomioon nykyinen käyttötarkoitus. Näin ollen tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 12 240 euroa (pääoma-arvo 306 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

perusvuokraksi 566,40 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra 12 240 euroa). Hinnoittelussa on käytetty 600 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2161/v. 2022).

Tontin 837-213-1321-1 vuokrasopimusta tulisi muuttaa 1.5.2023 alkaen siten, että sopimuksen mukainen perusvuokra on 566,40 euroa vuokrauksen jatkuessa muuten entisin ehdoin.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksen 23.10.2019 § 144 mukaisesti asian päättää Elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualueen johtaja, kun kyse on maa- ja vesialueiden vuokraamisesta yli 10 vuodeksi, jos vuokranmääräytymisperusteena käytetty pääoma-arvo on 200 000 ja 500 000 euron välillä tai jos asunto- ja kiinteistölautakunta on vahvistanut vuokrauksessa ja muussa luovutuksessa noudatettavat perusteet.

**Tiedoksi**

Invilla Yhtiöt Oy, kiinteistötoimi, kestävä asuminen ja rakentaminen

**Allekirjoitus**

Johtaja Teppo Rantanen

**Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Päätös on nähtävillä 29.9.2023

[www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on lähetetty tiedoksi sähköpostilla 26.9.2023

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

**Oikaisuvaatimus**

§ 118

**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](mailto: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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.