

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 80

Tonttien 837-126-612-9 ja 10 vuokrauksen uudelleenjärjestely

TRE:2694/10.00.03/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

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: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus

Mielen ry:lle vuokratun tontin 837-126-612-9 vuokrasopimus muutetaan koskemaan tonttia 837-126-612-12 siten, että 1.5.2021 alkaen sopimuksen mukainen perusvuokra on 1 729,68 sopimuksen jatkuessa muuten entisin ehdoin.

Kiinteistö Oy Muotialan Asuinkeskukselle vuokratun tontin 837-126-612-10 vuokrasopimus puretaan päättymään 30.4.2021.

Kiinteistö Oy Muotialan Asuinkeskukselle vuokrataan tontti 837-126-612-11 uudella pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella 1.5.2021 - 30.4.2081.

Tontin elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1 126,29 euroa 1.5.2021 - 30.4.2044 ja 1.5.2044 alkaen 1 413,37 euroa vuodessa.

Vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA) hyväksymään 300 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 valtioneuvoston päätöksen (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 (450 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Perustelut

Mielen ry:lle (Y-tunnus 0943814-8) on vuokrattu tontti 837-126-612-9 siten, että vuokra-aika on 1.5.1994 - 30.4.2044. Tontin pinta-ala on 2 121 m² ja rakennusoikeus 848 k-m². Tontin vuokra vuonna 2021 on 3 209,76 euroa (perusvuokra 2 365,76 euroa ja perusindeksi 1452). Tontilla sijaitsee toimintakeskus.

Mielen ry:n omistamalle Kiinteistö Oy Muotialan Asuinkeskukselle (Y-tunnus 0973085-1) on vuokrattu tontti 837-126-612-10 siten, että vuokra-aika on 1.5.1994 - 30.4.2044. Tontin pinta-ala on 2 000 m² ja rakennusoikeus 800 k-m². Tontin vuokra vuonna 2021 on 3 027 euroa (perusvuokra 2 231,06 euroa ja perusindeksi 1452). Tontille on rakennettu kaksikerroksinen asuinrakennus.

Molemmat tontit ovat sosiaalitointa ja julkista tai yksityistä terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta olevia tontteja (YSA), joille saa rakentaa erityisryhmien ja henkilökunnan asuntoja sekä toimintaan liittyviä palvelutiloja.

Mielen ry:n aloitteesta on laadittu kaavamuutos nro 8780, jolla tonttien alueelle on lisätty rakennusoikeutta, joka mahdollistaa uuden asuinrakennuksen rakentamisen.

Kaavamuutoksella ja siihen liittyvällä tonttijaolla on muodostunut tontit 837-126-612-11 ja 12.

Tontin 837-126-612-11 pinta-ala on 2 804 m² ja rakennusoikeus 2 325+at80 k-m². Tontin alueelle jää vanha asuinrakennus, jonka lisäksi tontille on osoitettu 1 600 k-m² uuden asuinrakennuksen toteuttamiseksi.

Tontin 837-126-612-12 pinta-ala on 1 316 m² ja rakennusoikeus 620+t25 k-m². Toimintakeskus sijaitsee tällä tontilla.

Kiinteistötoimi esittää, että tontin 837-126-612-9 vuokrasopimus muutetaan 1.5.2021 alkaen koskemaan tonttia 12 siten, että tontin vuokra tarkistetaan rakennusoikeuden pienenemisen suhteessa. Näin ollen tontin 12 sopimuksen mukainen perusvuokra on 1.5.2021 alkaen 1 729,68 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra on 2 346,74 euroa). Muuten sopimus jatkuu entisin vuokraehdoin.

Tontin 837-126-612-10 vuokrasopimus puretaan päättymään 30.4.2021. Vuokrausta jatketaan uudella sopimuksella tontista 837-126-612-11 uusituin vuokraehdoin 1.5.2021 alkaen 60 vuoden ajaksi. Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti tontin 837-126-612-11 vuokra määritellään ottamalla perusteeksi vanhan sopimuksen mukainen vuokra, johon lisätään asemakaavamuutoksen myötä lisääntyneen rakennusoikeuden mukainen vuokra. Tätä vuokraa peritään alkuperäisen vuokrasopimuksen päättymispäivään eli 30.4.2044 asti. Toukokuun 1.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

päivästä 2044 alkaen vuokra peritään täysimääräisenä koko rakennusoikeudelta.

Mielen ry on ilmoittanut toteuttavansa rakentamisen valtion pitkän korkotuen hankkeena.

Tontti sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän vyöhykehinnittelun mukaan hinnoittele mattomalla alueella, mutta ARA on päätöksellään 6.10.2020 hyväksynyt tontilla käytettäväksi hinnaksi 300 euroa/k-m².

Näin ollen tontin 837-126-612-11 elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi saadaan 1 126,29 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra on 22 232,96 euroa) 1.5.2021 - 30.4.2044. Toukokuun 1. päivästä 2044 alkaen vastaava perusvuokra on 1 413,37 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra 27 900 euroa).

Hinnoittelussa on käytetty 1.5.2021 alkaen lisääntyneen rakennusoikeuden osalta (1 600 k-m²) ja 1.5.2044 koko asuinrakennusoikeuden osalta (2 325 k-m²) ARA:n hyväksymää 300 euron kerrosneliömetriarvoa. Vuokranmääräytymiskorko on 4 % ja keski-indeksi 1974 pistettä/v. 2020).

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 päätöksen, 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 (450 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Tiedoksi

Mielen ry/Maarit Hirvonen, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 27.04.2021 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös lähetetty sähköpostilla 28.04.2021

Muutoksenhakuviranomainen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
28.04.2021

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§80

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
Aleksis Kiven katu 14–16 C, PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asiointin lomakkeella <http://www.tampere.fi/asiointi/> 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

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.