

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## § 71

### **Oikaisuvaatimus Asunto Oy Heinätori 4 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-107-121-81 vuokrasuhteen uusimiseen**

TRE:1296/10.00.03/2021

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**

Oikaisuvaatimus hylätään.

#### **Perustelut**

Elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualueen johtajan 3.3.2021 § 46 tekemän päätöksen perusteella on Asunto Oy Heinätori 4 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-107-121-81 vuokrasuhdetta jatkettu uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi (1.5.2021 - 30.4.2071). Tontin 837-107-121-81 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi on vahvistettu 1.5.2021 alkaen 647,42 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 12 780 euroa).

Hinnoittelussa on käytetty 710 euron kerrosneliömetriarvoa. Päätöksen mukaan hinnoitteluun ovat vaikuttaneet tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu.

Asunto Oy Heinätori on jättänyt oikaisuvaatimuksen, jonka mukaan voimassa olevan sopimuksen 6 kohdan mukaisesti kaupungin olisi tullut ilmoittaa uusista vuokraehdoista viimeistään kolmea (tai erityisestä syystä kahta) vuotta ennen kuluvan vuokrakauden loppua. Taloyhtiön mielestä sillä ei kaupungin toiminnasta johtuen ole ollut mahdollisuutta saattaa asiaa oikeuden ratkaistavaksi. Lisäksi vuokran määrittämiseen käytetty kerrosneliömetriarvo olisi määritelty alhaisemmaksi, mikäli kaupunki olisi noudattanut sopimuksessa edellytettyä aikataulua.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Asunto-osakeyhtiö Heinätori 4 vaatii, että päätös tontin 837-107-121-81 vuokrasuhteen uusimisesta kumotaan ja korvataan uudella, voimassa olevan, 10.3.1970 allekirjoitetun tontinvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti valmistellulla ja laaditulla päätöksellä.

Kaupunki on lähettänyt keväällä 2018 kirjeen niille vuokralaisille, joiden vuokrasopimuksen voimassaoloaika päättyy vuoden 2021 aikana. Kirjeessä on kerrottu, että vuokrasuhdetta tullaan jatkamaan uudella vuokrasopimuksella uusituin ehdoin. Kirjeessä on kerrottu myös, että seuraava yhteydenotto tapahtuu vuokrasuhteen päättymistä edeltävän vuoden aikana. Syksyllä 2020 on lähetetty kirje, jossa on kerrottu uusi tämänhetkinen vuokra; lisäksi kirjeen mukana on ollut nykyisin käytössä oleva vuokrasopimus pohja.

Kaupunginvaltuuston 23.4.2018 § 77 hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan ilman hintakilpailua luovutettavien kerros- ja rivitalotonttien hinnoittelussa tavoitteena on kohtuullinen käypä hinta. Käyvän hintatason varmistamiseksi kaupunki teettää ja säännöllisesti päivittää ulkopuolisella auktorisoidulla kiinteistöarvioitsijalla vyöhykehinta-arvion asuintonttien hintatasosta. Myös kuntalaki edellyttää, että kaupunki määrittää maanvuokran käyvän arvon mukaisesti.

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on yhdenvertainen kohtelu. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein kuin uusissa sopimuksissa. Vuokran määrityksessä lähtökohtana on markkinahintaa vastaava kohtuullinen käypä hinta, joten kaupunki ei voi ilmoittaa vuokran tarkkaa määrää etukäteen.

Vuokrasopimusta koskeva riita voidaan saattaa tuomioistuimessa soviteltavaksi ja ratkaistavaksi siten kuin laissa säädetään.

### **Lausunnot**

Lakimies Patricia Nikko:

Oikaisuvaatimus voidaan tehdä joko laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteella. Laillisuusperuste on olemassa, jos päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai on muuten lainvastainen.

Vuokra-ajan jatkamista ja vuosivuokran vahvistamista koskeva päätös ei ole ollut lain vastainen eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

### **Tiedoksi**

Asunto Oy Heinätori 4, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi, Patricia Nikko

Liitteet

1 Liite Akila 21.4.2021 Oikaisuvaatimus 23.3.2021

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

2 Liite Akila 21.4.2021 Päätös vuokrasuhteen uusimisesta, johtaja  
3.3.2021 § 46

### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 27.04.2021 kaupungin internetsivuille  
[www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös lähetetty sähköpostilla 28.04.2021

### **Muutoksenhakuviranomainen**

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere  
28.04.2021

Hanna Sandström  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## **Kunnallisvalitus**

§71

### **Kunnallisvalitusohje**

#### **Valitusosoitus**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

#### **Valitusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa muutosta hakea se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta myös se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen, kuntayhtymän jäsenkunta ja sen jäsen sekä kuntien yhteisen toimielimen osallinen kunta ja sen jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Hallinto-oikeus ei ota tutkittavakseen yksityisoikeudellista asiaa koskevaa valitusperustetta, jonka osalta toimivalta on käräjäoikeudella.

#### **Valitusviranomainen**

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus  
Raatihuoneenkatu 1  
13100 Hämeenlinna  
faksi: 029 56 42269  
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

#### **Valitusaika**

Valitus on tehtävä 30 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, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### **Valituskirjelmä**

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimuksen perusteet
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

### **Valituskirjelmän toimittaminen**

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle.

Valituskirjelmän tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukiolon päättymistä. Valituskirjelmän lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

### **Oikeudenkäyntimaksu**

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 260 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.