

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## § 69

### **Oikaisuvaatimus Asunto Oy Ilomäki -nimiselle yhtiölle vuokrattujen tonttien 837-107-110-18, 19 ja 20 vuokrasopimusten uusimiseen**

TRE:848/10.00.03/2021

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.

#### **Kokouskäsitely**

Antti Ivanoff ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun seuraavin perustein: "Pyritään saavuttamaan molempien osapuolten hyväksymä sopimus tontinvuokralaisen kanssa. Esittelytekstissä tulisi mainita miten neuvottelut ovat edenneet tähän pisteeseen, nykyinen esittelyteksti ei kuvaa sitä miten tähän on tultu. Tukimuurin kustannusten jaosta tulisi päästä yhteiseen sopimukseen."

Koska ehdotus ei saanut kannatusta, se raukesi.

#### **Perustelut**

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksellä 17.3.2021 § 49 on Asunto Oy Ilomäki -nimiselle yhtiölle vuokrattujen tonttien 837-107-110-18, 19 ja 20 vuokrasuhdetta on jatkettu uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi (1.5.2021 - 30.4.2071).

Kunkin tontin 837-107-110-18, 19 ja 20 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi on vahvistettu 1.5.2021 alkaen 401,22 euroa vuodessa. Yhteensä tonttien tämänhetkinen vuokra on 23 760 euroa.

Hinnoittelussa on käytetty 550 euron kerrosneliömetriarvoa. Päätöksen mukaan hinnoitteluun ovat vaikuttaneet tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu.

Päätöksen mukaan tonttien alueella sijaitsevan kaupungin omistaman, sekä kaupunkia että vuokralaista hyödyttävän tukimuurin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

perusparannuksen kustannukset jaetaan puoliksi kaupungin ja vuokralaisen kesken. Tukimuurin kunnossapito- yms. toimien kustannuksista vastaa vuokralainen sopimuksen 3.3. kohdan mukaisesti.

Asunto Oy Iломäki 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 kuluvaan vuokraukseen loppua.

Yhtiön mielestä kaupunki on määrittänyt uuteen vuokrahintaan suorana kertoimena vaikuttavan kerrosneliömetriarvon 2021 tasolla, kun se muuten olisi ollut 2018 tason mukainen ja vienyt yhtiöltä mahdollisuuden nykyisen sopimuksen 6 § ja 9 § mukaisiin oikeustoimiin. Yhtiö vaatii, että tehty päätös tonttien 837-107-110-18, 19 ja 20 vuokrasuhteen uusimisesta kumotaan ja korvataan uudella, voimassa olevan 10.03.1970 allekirjoitetun tontinvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti valmistellulla ja laaditulla päätöksellä.

Oikaisuvaatimuksen mukaan lisäehto tukimuurin uusista ylläpitovastuista on ilmoitettu yhtiölle 4.2.2021 tulleen sähköpostin muodossa.

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 määräyksessä 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.

Päätöksessä mainittu tukimuuri tuli esille uusimispäätöksen valmistelun yhteydessä ja asia hyväksyttiin yhtiöllä sähköpostitse.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

### **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 Ilomäki, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi, Patricia Nikko

### Liitteet

1 Liite Akila 21.4.2021 Oikaisuvaatimus 24.3.2021

2 Liite Akila 21.4.2021 Päätös vuokrasuhteen uusimisesta, Akila 17.3.2021 § 49

### **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**

§69

### **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.