

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 212

Asuntotontin 837-127-518-6 (Lappi) vuokraaminen Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr:lle

TRE:5073/10.00.03/2025

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

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: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Tontille 837-127-518-6 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 607,20 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 60 800 euroa) ja vuokra-ajaksi 60 vuotta (1.11.2025 - 31.10.2085).

Vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymään 380 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 valtiontukeen, 2012/21/EU, EUVL L7/2012). Vuokrauksen kohteena olevalle osuudelle ei saa rakentaa muuta kuin valtion tukemaa pitkän korkotuen asuntotuotantoa. Mikäli osuudelle rakennetaan muuta kuin valtion pitkän korkotuen asuntotuotantoa, on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille käyvän markkinahinnan (850 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan (380 euroa/k-m²) välisen erotuksen.

Kiinteistöjohtajan 18.9.2024 § 600 hyväksymä yhteisjärjestelysopimus ja 2.10.2024 § 626 hyväksymä rasitesopimus oikeuksineen ja velvollisuuksineen siirtyvät maanvuokrasopimuksen allekirjoituksella vuokralaiselle kokonaisuudessaan.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-127-518-6 vuokrataan Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (Y-tunnus 0155634-2).

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Sopimuksen vastuuhenkilöksi nimetään kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän kiinteistöjohtaja, jota vakanssia tällä hetkellä hoitaa Virpi Ekholm.

Perustelut

Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr, TOAS, on pyytänyt tontin 837-127-518-6 vuokraamista pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Tontti sijaitsee asemakaavamuutoksen nro 8512 mukaisella alueella Lapin kaupunginosassa, Rauhaniementien varrella. Asemakaavalla mahdollistetaan korttelissa 518 sijaitsevien TOAS:n omistamien kerrostalojen purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksilla, sekä Rauhaniementien liikenne- ja pysäköintijärjestelyiden muutokset. Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi. Kaavavaiheessa yhtiön kumppaniksi hankkeeseen on tullut YIT Rakennus Oy.

Kaava-alueelta on jo aiemmin vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella asuntotontit 837-127-518-3, 7 ja 8 sekä pysäköintitontti 837-127-517-4.

Tässä vaiheessa tontille 837-127-518-6 tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti ja vuokrata tontti 1.11.2025 alkaen. Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr on hakemuksessaan ilmoittanut toteuttavansa hankkeen valtion pitkän korkotuen tuotantona.

Tontin 837-127-518-6, Rauhaniementie 36, pinta-ala on 2 165 m² ja rakennusoikeus 4 000 k-m².

Tontti sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän vyöhykehinnottelun mukaan hinnoittelemattomalla alueella, mutta ARA on päätöksellään 17.1.2023 hyväksynyt tontilla 837-127-518-8 käytettäväksi hinnaksi 380 euroa/k-m². Syyskuun 25. päivänä saapuneella sähköpostilla Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus on vahvistanut, että tontin 837-127-518-6 hinnoittelussa voidaan käyttää samaa hintaa. Näin ollen tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 60 800 euroa (pääoma-arvo 1 520 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 607,20 euroa. Vuokranmääräytymiskorko on neljä prosenttia (keski-indeksi 2332 pistettä /v. 2025). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

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 tukeen, 2012/21/EU, EUVL L7/2012). Vuokrauksen kohteena olevalle osuudelle ei saa rakentaa muuta kuin valtion tukemaa pitkän korkotuen asuntotuotantoa. Mikäli osuudelle rakennetaan muuta kuin valtion pitkän korkotuen asuntotuotantoa, on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille käyvän

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

markkinahinnan (850 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan (380 euroa/k-m²) välisen erotuksen.

Yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset

Korttelin 518 tonttien haltijoiden kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jolla sovitaan tonttien kesken toteutettavasta kiinteistöjen yhteisjärjestelystä koskien mm. oleskelu- ja leikkialueita, korttelin pelastustiejärjestelyjä ja kevyen liikenteen väylien käyttöä.

Lisäksi tonttien 837-127-517-4 ja 837-127-518-3-8 haltijoiden kesken on laadittu rasitesopimus, jolla sovitaan mm. velvoiteautopaikkojen sijoittamisesta tontille 837- 127- 517- 4 sekä pysäköintialueen rakentamisesta, kunnossapidosta sekä kustannuksista.

Kiinteistöjohtajan 18.9.2024 § 600 hyväksymä yhteisjärjestelysopimus ja 2.10.2024 § 626 hyväksymä rasitesopimus oikeuksineen ja velvollisuuksineen siirtyvät maanvuokrasopimuksen allekirjoituksella vuokralaiselle kokonaisuudessaan.

Toimivalta: Hallintosäännön 21 §:n 2 momentin 3) kohdan perusteella asunto- ja kiinteistölautakunta päättää maa- ja vesialueiden, rakennusten sekä niihin liittyvien tilojen ja alueiden vuokraamisesta.

Tiedoksi

Kirsi Koski/TOAS, kiinteistötoimi, kestävä asuminen ja rakentaminen

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 14.10.2025 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 14.10.2025

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere

14.10.2025

Hanna Sandström

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§212

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

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 oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

16 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.