

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 70

Oikaisuvaatimus Asunto-osakehtiö Tahmelantie 12:lle vuokratun tontin 837-107-120-78 vuokrasuhteen uusimiseen

TRE:1269/10.00.03/2021

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."

Koska ehdotus ei saanut kannatusta, se raukesi.

Perustelut

Elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualueen johtajan 20.2.2021 § 34 tekemän päätöksen perusteella on Asunto-Osakeyhtiö Tahmelantie 12-nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-107-120-78 vuokrasuhdetta jatkettu uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi (1.5.2021 - 30.4.2071). Tontin 837-107-120-78 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi on vahvistettu 1.5.2021 alkaen 547,11 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 10 800 euroa).

Hinnoittelussa on käytetty 600 euron kerrosneliömetriarvoa. Päätöksen mukaan hinnoitteluun ovat vaikuttaneet tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu.

Asunto-Osakeyhtiö Tahmelantie 12 on jättänyt oikaisuvaatimuksen, jossa on vaadittu johtajan päätöksen 20.2.2021 § 34 kumoamista ja korvaamista uudella, voimassa olevan 10.3.1970 allekirjoitetun vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti laaditulla päätöksellä. Oikaisuvaatimuksen mukaan voimassa olevan sopimuksen 6 § 2 momentin mukaisesti kaupungin olisi tullut ilmoittaa uusista

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

vuokraehdoista viimeistään kolmea (tai erityisestä syystä kahta) vuotta ennen kuluvan vuokrakauden loppua, eli viimeistään 30.4.2018 (tai 2019) mennessä. Uudet vuokraehdot on oikaisuvaatimuksen mukaan saatu tiedoksi vasta 20.10.2020 päivätyllä kirjeellä. Oikaisuvaatimuksen mukaan voimassa olevan sopimuksen vastaisella menettelyllä uuteen vuokrahintaan suorana kertoimena vaikuttava kerrosneliömetriarvo on nyt määritetty huomattavasti korkeammalle kuin mitä se keväällä 2018 olisi ollut. Lisäksi kaupunki on vienyt menettelyllään yhtiöltä mahdollisuuden sopimuksen 6 § 2 momentin ja 9 § 2 momentin mukaisiin toimiin.

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, missä 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 määrittämisessä 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 viranomaisen 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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tiedoksi

Asunto-Osakeyhtiö Tahmelantie 12, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi, Patricia Nikko

Liitteet

- 1 Liite Akila 21.4.2021 Oikaisuvaatimus 14.3.2021, henkilötiedot poistettu
- 2 Liite Akila 21.4.2021 Päätös vuokrasuhteen uusimisesta, johtaja 20.2.2021 § 34

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 27.04.2021 kaupungin internetsivuille 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

§70

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.