

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## § 23

### **Oikaisuvaatimus vuokrasuhteen uusimisesta**

TRE:8881/10.00.03/2022

Valmistelija / lisätiedot:  
Virpi Ekholm

#### **Valmistelijan yhteystiedot**

Tonttivastaava Jori Alanko, puh. 041 730 1457, etunimi.  
sukunimi@tampere.fi

#### **Lisätietoja päätöksestä**

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.  
sukunimi@tampere.fi

#### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

#### **Päätösehdotus**

Oikaisuvaatimus hylätään.

#### **Perustelut**

Oikaisuvaatimusten tekjöllä on ollut vuokrattuna tontti 837-301-711-243. Tontin 837-301-711-243 pinta-ala on 711 m<sup>2</sup> ja asemakaavan mukainen/asemakaavasta tulkittu rakennusoikeus 226 k-m<sup>2</sup>. Tontin vuosivuokra vuonna 2022 oli 299,76 euroa.

Vuokrasopimuksen voimassaoloaika päättyy 30.4.2023. Vuokralainen on pyytänyt, että vuokrasuhde uusittaisiin.

Tontti 837-301-711-243 on voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukainen rekisteritontti, joten vuokrasuhteen uusimiselle ei ole estettä. Vuokrasuhdetta päätettiin jatkaa uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin. Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 3 029,73 euroa ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 150,21 euroa vuodessa. Vuokrasuhteen voimassaoloaika päätettiin jatkaa 60 vuodella 30.4.2083 asti.

Tontin vuokralainen on jättänyt oikaisuvaatimuksen koskien kiinteistöjohtajan päätöstä TRE:8881/10.00.03/2022. Vuokralaisen mielestä korotus on kohtuuton ja virheellinen verraten naapuritonttiin.

Omakotitonttien hinnoittelussa otetaan huomioon uusien tonttien hinnoittelu sekä aiemmin uusittujen sopimusten vuokrat. Määrittelyyn vaikuttavat tontin sijainti (etäisyys keskustasta) sekä tontin pinta-ala ja asemakaavan mukainen/asemakaavasta määritetty rakennusoikeus.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Hinnoitteluun ei vaikuta yksittäisen tontin ominaisuudet esim. tontin maaperä (pehmeä, kostea, kalliainen, rinne tms.). Vuokrattavien tonttien vuosivuokra on 4 % tontin markkina-arvosta.

Tontin uusi vuokra on määritelty kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti. Asunto- ja maapolitiikan linjauksissa 2022-2025 on sanottu, että asuntotonttien uusittavien maanvuokrasopimusten vuosivuokra on noin 80 prosenttia kaupungin määrittelemästä uusien tonttien markkina-arvoa vastaavasta vuosivuokrasta. Tontin arvoksi ennen tätä huomiointia on siis katsottu noin 94 700 euroa, mikä johtaisi vuosivuokraan noin 3788 euroa. Voidaan katsoa, että mahdollisissa alueella tehtävissä tonttikaupoissa hintataso olisi korkeampi. Tampereella tonttien hinnat ovat pääosin reilusti yli 100 000 euroa.

Todettakoon myös, että aiempina vuosina uusitut naapureiden vuokrasopimukset eivät ole suoraan vertailukelpoisia, mm. uusimisajankohdasta, pinta-alasta, sekä rakennusoikeudesta johtuen.

### **Lausunnot**

Lakimies Mikko Rantanen:

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 lainvastainen eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

### **Tiedoksi**

Oikaisuvaatimuksen tekijä, maanvuokrat, Heli Toukoniemi, Virpi Ekholm, Jori Alanko, Mikko Rantanen, Kirsi Grönberg, kitiatalous

Liitteet

1 Liite Akila 15.2.2023 Oikaisuvaatimus

### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 21.2.2023 kaupungin internetsivuille [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on lähetetty sähköpostilla 23.2.2023

### **Muutoksenhakuviranomainen**

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

23.02.2023

Hanna Sandström  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## Kunnallisvalitus

§23

### 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 270 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.