

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Vaatus tonttivuokran oikaisemisesta
TRE:6058/10.00.03/2023

Lisätietoja päätöksestä

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Asunto-Osakeyhtiö Soukanlahdenkatu 24 -nimisen yhtiön (Y-tunnus 0156738-3) vaatimukset hylätään.

Perustelut

Asunto-Osakeyhtiö Soukanlahdenkatu 24 on 11.12.2023 saapuneessa sähköpostissa vaatinut, että Tampereen kaupungin 7.3.2017 tekemä hylkäyspäätös vuokran kohtuullistamisesta kumotaan, ja taloyhtiön esitys 250 euron/kerrosneliometri hinnoittelusta otetaan vuokrasopimuksen pohjaksi. Lisäksi yhtiö vaatii, että kaupungin tulee hyvittää taloyhtiölle kuuden vuoden aikana 2017-2023 perimänsä ylimääräinen vuokra.

Yhtiölle on aiemmin vastattu samaan asiaan:

- elinvoima ja kilpailukyvyn palvelualueen johtajan päätös 7.3.2017 § 34
- kiinteistöjohtajan päätös 16.10.2017 § 566: selvityksen ja lausunnon antaminen eduskunnan apulaisoikeusasiamiehelle kantelun johdosta
- sähköposti Taura/Meskanen 21.12.2021

Edellä mainituissa päätöksissä ja sähköposteissa on kerrottu, että asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan ilman hintakilpailua luovutettavien kerros- ja rivitalotonttien hinnoittelussa tavoitteena on ollut kohtuullinen käypä hinta. Myös kuntalaki edellyttää, että kaupunki määrittää maanvuokran käyvän arvon mukaisesti.

Linjausten mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on yhdenvertainen kohtelu. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein kuin uusissa sopimuksissa. Vuokran määrittämisessä lähtökohtana on ollut markkinahintaa vastaava kohtuullinen käypä hinta.

Hintatason varmistamiseksi kaupunki teettää ja säännöllisesti päivittää ulkopuolisella auktorisoidulla kiinteistöarvioitsijalla vyöhykehinta-arvion asuintonttien hintatasosta. Vuodesta 2021 alkaen arviot on teetetty kahdella eri toimijalla.

Kaupunkikehitysryhmän johtajan 29.4.2016 §:ssä 48 tekemän päätöksen mukaan Asunto-Osakeyhtiö Soukanlahdenkatu 24:lle vuokrattujen tonttien 837-110-160-52 ja 53 vuokrasuhdetta uusittaessa on vuokraa määriteltäessä hinnoittelussa käytetty 430 euron kerrosneliömetriarvoa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hinnoittelussa on otettu huomioon tontin sijainti keskusta-alueella, pinta-ala ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus.

Kaupungin ulkopuolisella arvioitsijalla, Newsec Valuation Oy, vuonna 2014 teettämän markkinahinnan hintavyöhyketarkastelun mukaan keskustan hinnoittelun alaraja on ollut vuokraa määriteltäessä 700 e/k-m², joten vuokrahinnoittelussa käytetyn 430 euron voidaan katsoa olevan varsin kohtuullinen.

Seuraavan vyöhykkeen, joka alkaa radan toiselta puolen, alaraja on samanaikaisesti ollut 420 euroa ja siitä seuraavan vyöhykkeen alaraja 300 euroa.

Kuten jo aiemmin on todettu, yksittäisten tonttien ominaisuudet kuten tontin maaperä, rakennettavuus, meluhaitat tms. tulee ratkoa rakennussuunnittelussa ja kiinteistön perusparannustoimin, maanvuokraan niillä ei ole vaikutusta.

Vuokrasopimuksessa sovittu vuokra ei sopimusta allekirjoitettaessa ole ollut kohtuuton eikä olosuhteissa sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ole tapahtunut sellaisia muutoksia, joiden johdosta asiaa tulisi arvioida toisin. Voimassa olevassa maanvuokrasopimuksessa sovittua vuokran määrää ei ole perusteita muuttaa.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksen 23.10.2019 § 144 mukaisesti asian päättää kiinteistöjohtaja, kun kyse on maa- ja vesialueiden vuokraamisesta enintään 10 vuodeksi ja pidemmäksi ajaksi, jos vuokranmääräytymisperusteena käytetty pääoma-arvo on alle 200 000 euroa tai jos asunto- ja kiinteistölautakunta tai palvelualueen johtaja on vahvistanut vuokrauksessa ja muussa luovutuksessa noudatettavat perusteet.

Tiedoksi

Asunto-Osakeyhtiö Soukanlahdenkatu 24, Kari Kankaala, Paula Saxholm, Ari Elsilä, Heli Toukoniemi, Satu Jauhiainen, maanvuokrat

Allekirjoitus

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Nähtävänä 6.3.2024
www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 4.3.2024

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakuviranomaisen

Muutosta päätökseen haetaan Asunto- ja kiinteistölautakunnalta

Tampere
04.03.2024

Maria-Liisa Tuominen
Toimistosihteer

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§ 128

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 tietoturvasuudesta.

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.