

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asunto- ja kiinteistölautakunta, § 119, 16.06.2021

Asunto- ja kiinteistölautakunta, § 67, 21.04.2021

§ 119

Oikaisuvaatimus Asunto Oy Hämeenkatu 36 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-107-122-91 vuokrasuhteen uusimista koskevassa asiassa

TRE:2693/10.00.03/2021

Asunto- ja kiinteistölautakunta, 16.06.2021, § 119

Valmistelija / lisätiedot:

Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256 ja lakimies Patricia Nikko, puh. 0400 239 710, 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

Asunto Oy Hämeenkatu 36 -nimisen yhtiön tekemä oikaisuvaatimus hylätään.

Kokouskäsitely

Nuorisovaltuutettu Pablo Gonzalez Torres poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Asunto- ja kiinteistölautakunta päätti 21.4.2021 § 67, että Asunto Oy Hämeenkatu 36 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-107-122-91 vuokrasuhdetta jatketaan uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi (1.5.2021 - 30.4.2071), että tontin 837-107-122-91 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.5.2021 alkaen 8 574,67 euroa vuodessa, ja että muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Asunto Oy Hämeenkatu 36 on tehnyt oikaisuvaatimuksen asunto- ja kiinteistölautakunnan päätökseen. Oikaisuvaatimuksen mukaan yhtiöllä ei ole intressiä hakea muutosta kaupungin sisäisiin päätöksiin. Mikäli lautakunnan päätöksen tarkoituksena on ainoastaan sisäisesti vahvistaa kaupungin näkemys mahdollisen uuden vuokrasopimuksen ehdoista, mitään muutosta asiassa ei oikaisuvaatimuksen mukaan vaadita.

Kaupungin ja yhtiön edustajien kesken pidettiin 12.5.2021 palaveri, jolloin yhtiön edustajille ilmoitettiin, että asunto- ja kiinteistölautakunnan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

päätöksellä 21.4.2021 § 67 on päätetty niistä ehdoista, joilla kaupunki on valmis uusimaan tontin 837-107-122-91 vuokrasuhteen. Lisäksi yhtiön edustajille kerrottiin, että mahdollista uutta vuokrasopimusta allekirjoitettaessa kaupunki tulee edellyttämään asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksessä vahvistetun vuokran mukaisia suorituksia myös 30.4.2021 päättyneen vuokrasopimuksen jälkeiseltä sopimuksettomalta ajalta.

Käytyjen keskustelujen johdosta yhtiölle lähetettiin tiedustelu /täydennyspyyntö, jossa yhtiötä pyydettiin ilmoittamaan, peruuttaako se jättämänsä oikaisuvaatimuksen, tai vaihtoehtoisesti täydentämään oikaisuvaatimustaan niin, että siitä ilmenee, millaista oikaisua asunto- ja kiinteistölautakunnan päätökseen vaaditaan ja millä perusteilla sitä vaaditaan.

Yhtiö toimitti kaupungille 25.5.2021 kirjelmän, jossa yhtiö on pyytänyt lautakuntaa toteamaan, ettei sillä ole toimivaltaa tehdä hakijaa koskevia sopimuksia, kumoamaan oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen osapuolten välisen vuokrasopimuksen ja asiaan sovellettavan lainsäädännön vastaisena, tai mikäli kyseisellä päätöksellä ei ole tarkoitettu millään tavalla vaikuttaa hakijan oikeuksiin, vahvistamaan, että kyseisellä päätöksellä ei ole oikeusvaikutuksia hakijayhtiöön.

Tampereen kaupungin hallintosäännön 22 §:n 3 kohdan mukaan asunto- ja kiinteistölautakunta päättää maa- ja vesialueiden, rakennusten sekä niihin liittyvien tilojen ja alueiden vuokraamisesta. Asunto- ja kiinteistölautakunta on siten ollut toimivaltainen päättämään tontin vuokraamisesta yhtiölle. Kuten yhtiön edustajille 12.5.2021 käydyissä keskusteluissa ilmoitettiin, asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksellä on päätetty niistä ehdoista, joilla kaupunki on valmis uusimaan tontin vuokrasuhteen. Mikäli yhtiö ei halua sitoutua kaupungin tarjoamaan uuteen vuokrasopimukseen, on kaupunki velvollinen lunastamaan tontilla olevan rakennuksen 30.4.2021 päättyneen vuokrasopimuksen kohdan 7 mukaisesti. Todettakoon, että yhtiö on ilmoittanut haluavansa välttää lunastustilanteen.

Oikaisuvaatimuksen mukaan mikäli yhtiöltä peritään uuden sopimuksen mukaista vuokraa, yhtiö pitää vaatimusta osapuolten välisen sopimuksen ja sovellettavan lainsäädännön vastaisena. Ilmeisesti oikaisuvaatimuksessa "uuden sopimuksen mukaisella vuokralla" on tarkoitettu asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksessä 21.4.2021 § 67 vahvistettua vuokraa ja "osapuolten välisellä sopimuksella" 30.4.2021 päättynyttä vuokrasopimusta, jonka kohdan 7 mukaan "Vuokramies ei ole velvollinen luopumaan hallintaoikeudestaan, ennen kuin hän on saanut lunastuksen rakennuksista ja laitteista tai siitä vakuuden, mutta hänen on puolestaan vastattava, niin kauan kuin alue on hänen hallinnassaan, vuokrasuhteesta johtuvien velvollisuuksien täyttämistä."

Maanvuokralain 37 §:n mukaan "Vuokramies ei ole velvollinen vuokrasopimuksen lakattua luopumaan tontin ja siihen kuuluvan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

omaisuuden hallinnasta ennen kuin vuokranantaja on maksanut 34 §:n mukaisen lunastuksen tai antanut siitä hyväksyttävän vakuuden. Vuokramies vastaa, niin kauan kuin tontti on hänen hallinnassaan, tontin ja siihen kuuluvan omaisuuden hoitamisesta sekä vuokrasopimuksen lakatessa suoritettua vuokramaksua vastaavan vastikkeen suorittamisesta." Toisin sanoen maanvuokrasopimuksen päätyttyä vuokralaisella on oikeus lunastusprosessin ajan pitää vuokra-alue hallinnassaan siihen asti, kunnes vuokranantaja on maksanut lunastuksen, mutta toisaalta vuokralainen on velvollinen maksamaan suoritettua vuokranmaksua vastaavaa vastiketta hallinta-ajaltaan. Todettakoon, että tontin 837-107-122-91 vuosivuokra vuonna 2020 oli 9 999,81 euroa.

Maanvuokralain 3.3 §:n mukaan "Jos joku vuokraamisen tarkoituksessa on vastoin 1 momentin säännöksiä suullisesti sopimuksen nojalla saanut hallintaansa kiinteistön tai alueen, on se sopijapuoli, joka kieltäytyy tekemästä tämän sopimuksen mukaista kirjallista vuokrasopimusta, velvollinen korvaamaan toiselle sopijapuolelle tälle vuokrasuhteen syntymättä jäämisestä aiheutuneen vahingon." Korvaus käsittää ns. positiivisen sopimusintressin. Näin ollen mikäli asia ei vuokrasopimuksen päättymisestä huolimatta etene lunastukseen, vaan vuokrasuhteen uusimiseen asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksen mukaisin ehdoin, on kaupungilla oikeus uutta vuokrasopimusta allekirjoitettaessa edellyttää lautakunnan päätöksessä vahvistetun vuokran (tämänhetkinen vuosivuokra 169 264 euroa) mukaisia suorituksia myös sopimuksettomalta ajalta. Vuokralainen ei voi pitkittämällä uuden vuokrasopimuksen allekirjoittamista hyötyä sopimuksettomasta tilasta maksamalla vanhan sopimuksen mukaista vuokraa uuden vahvistun vuokran sijasta.

Mikäli osapuolten kesken syntyy erimielisyyttä siitä, minkä suuruista vuokraa vuokralainen on velvollinen sopimuksettomalta ajalta kaupungille maksamaan, ratkaistaan asia viime kädessä yleisessä tuomioistuimessa.

Oikaisuvaatimus voidaan tehdä joko laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteella. Laillisuusperuste on olemassa, jos päätöksen tehnyt viranomais on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai on muuten lainvastainen. Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätös ei ole ollut lainvastainen eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Tiedoksi

AA Kari Koskinen/Asunto Oy Hämeenkatu 36, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi, Aila Taura, Patricia Nikko

Liitteet

- 1 Liite Akila 16.6.2021 Oikaisuvaatimus
- 2 Liite Akila 16.6.2021 Täydennyspyyntö

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

3 Liite Akila 16.6.2021 Oikaisuvaatimuksen täydennys 25.5.2021

Asunto- ja kiinteistölautakunta, 21.04.2021, § 67

Valmistelijat / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Asunto Oy Hämeenkatu 36 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-107-122-91 vuokrasuhdetta jatketaan uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi (1.5.2021 - 30.4.2071).

Tontin 837-107-122-91 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.5.2021 alkaen 8 574,67 euroa vuodessa.

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Perustelut

Asunto Oy Hämeenkatu 36 -nimiselle yhtiölle on ollut vuokrattuna tontti 837-107-122-91 toukokuun 1. päivä 1971 alkaneen vuokrasopimuksen perusteella.

Tontin 837-107-122-91, F. E. Sillanpäänkatu 4, pinta-ala on 1 343 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 5 960 k-m². Tontin vuokra vuonna 2020 oli 9 999,81 euroa.

Sopimuksen mukainen vuokra-aika päättyy 30.4.2021.

Tontti 837-107-122-91 on voimassa olevan asemakaavan mukainen asuinrakennusten korttelialuetta oleva tontti, joten vuokrasuhteen uusimiselle ei ole estettä. Vuokrasuhdetta tulisi jatkaa uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin asunto- ja maapolitiikan linjauksia noudattaen.

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 169 264 euroa (pääoma-arvo 4 231 600 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 8 574,67 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 710 euron kerrosneliömetriarvoa ja 4 %:n vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1974 pistettä/v. 2020). Vuokrasuhteen voimassaoloaikaa tulisi jatkaa 50 vuodella 30.4.2071 asti.

Tiedoksi

Asunto Oy Hämeenkatu 36, kiinnitysten haltijat, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kokouskäsittely

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."

Koska ehdotus ei saanut kannatusta, se raukesi.

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 22.6.2021 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 28.6.2021

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
28.06.2021

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kunnallisvalitus

§119

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.