

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Aika 07.11.2024, klo 16:00 - 18:05

Paikka Frenckellin auditorio/ sähköinen kokous

Käsitellyt asiat

- § 117 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 118 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 119 Läsnäolo- ja puheoikeudet**
- § 120 Ajankohtaiskatsaus**
- § 121 Peltolammin koulun väistötilan lopputilitys**
- § 122 Väestönsuojan perusparannuksen tarveselvitys ja hankesuunnitelma (Salassa pidettävä)**
- § 123 Asunto- ja kiinteistölautakunnan kokoukset kevätkaudella vuonna 2025**
- § 124 Lamminpään päiväkodin leasingsopimuksen mukainen lunastus Kuntarahoitus Oyj:ltä**
- § 125 As. Oy Ruotulan Säppi -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-4-4885-2 (Ruotula) vuokrasuhteen uusiminen**
- § 126 As. Oy Ruotulan Lukko -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-4-4885-3 (Ruotula) vuokrasuhteen uusiminen ja vuokran kohtuullistamispyyntö**
- § 127 Asunto Oy Ruotulan Salpa -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-4-4885-4 (Ruotula) vuokrasuhteen uusiminen**
- § 128 Asuntotontin 837-327-7750-2 (Vuores) vuokrasopimuksen muuttaminen asuntotuotannon rahoitusmuodon muutoksen takia**

Lisäpykälät

- § 129 LISÄPYKÄLÄ: Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus**

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Saapuvilla olleet jäsenet

Markkanen Jouni, puheenjohtaja
Höyssä Matti, 1. varapuheenjohtaja, saapui 16:54
Dundar-Järvinen Aila
Halla-aho Sanni Isabella
Hautanen Teija
Kiviranta Joonas
Lahtinen Jussi
Lehtola Tomi
Leino Ida, varajäsen, poistui 16:54
Nieminen Helena
Ojaniemi Hanna
Salmijärvi Mirja
Siuro Petri

Muut saapuvilla olleet

Sandström Hanna, hallintosihteeri, sihteeri
Ekholm Virpi, kiinteistöjohtaja
Lindell Raija, viestintäpäällikkö
Salmi Pekka, johtaja
Riikonen Rasmus, nuorisovaltuuston edustaja
Lantelankallio Aarre, nuorisovaltuuston edustaja
Tuominen Anne, metsätalospäällikkö, saapui 16:15, poistui 17:00
Kouvolainen Marjo, erityisasiantuntija, saapui 16:15, poistui 17:17
Heinävä Auli, asunto- ja kehityspäällikkö, saapui 16:15, poistui 17:17
Jauhiainen Satu, tiimipäällikkö, saapui 17:17, poistui 17:29
Kärkelä Tommi, hankepalvelupäällikkö, saapui 17:30, poistui 17:42
Mätäsniemi Teija, hankearkkitehti, saapui 17:42, poistui 17:55

Poissa

Vuoristo Maria

Allekirjoitukset

Jouni Markkanen
Puheenjohtaja

Hanna Sandström
Sihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Jussi Lahtinen

Sanni Halla-aho

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 12.11.2024 kaupungin internetsivuille
www.tampere.fi

Hanna Sandström, pöytäkirjanpitäjä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 117

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus oli

Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.

Ylimääräisen asian ottaminen käsiteltäväksi

Lautakunta päätti yksimielisesti ottaa käsiteltäväksi seuraavan lisäesityslistalla olevan asian:

- Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Perustelut

Mahdollistettu osallistuminen sähköiseen kokoukseen kuntalain 99 §:n ja hallintosäännön 120 §:n mukaan Selman kokoustyötilalla ja Teams-kokouksella.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 118

Pöytäkirjan tarkastus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus oli

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Jussi Lahtinen ja Sanni Halla-aho (varalle Mirja Salmijärvi).

Perustelut

Pöytäkirja on tarkastettavana ja sähköisesti allekirjoitettavana viimeistään maanantaina 11.11.2024.

- § 120 Metsätaloustaloudspäällikkö Anne Tuominen, erityisasiantuntija Marjo Kouvolainen, asunto- ja kehityspäällikkö Auli Heinävä ja tiimipäällikkö Satu Jauhiainen
- § 121 hankepalveluspäällikkö Tommi Kärkelä
- § 122 hanketarkkutehti Teija Mätäsnieni

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 120

Ajankohtaiskatsaus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus oli

Merkitään tiedoksi.

Kokouskäsittely

Matti Höyssä saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana ja varajäsen Ida Leino poistui kokouksesta.

Metsätaloustaluspäällikkö Anne Tuominen, erityisasiantuntija Marjo Kouvolainen, asunto- ja kehityspäällikkö Auli Heinävä ja tiimipäällikkö Satu Jauhiainen olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa ja he poistuivat ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Katsaus asunto- ja kiinteistölautakunnan ajankohtaisiin asioihin:

- Retkeilykokonaisuuden katsaus (Anne Tuominen)
- Metsien hoidon toimintamallin tilannekatsaus (Anne Tuominen)
- Tilannekatsaus kohtuuhintaisen asumisen kumppanuusmallin mukaisesta yhteistyöstä vuokra-asuntotoimijoiden kanssa (Marjo Kouvolainen ja Auli Heinävä)
- Toistaiseksi voimassaolevat maanvuokrasopimukset (Satu Jauhiainen)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 121

Peltolammin koulun väistötilan lopputilitys

TRE:4904/10.03.06/2024

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.
sukunimi@tampere.fi ja hankepalvelupäällikkö Tommi Kärkelä puh.
040 665 4836, etunimi.sukunimi@tilapa.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus oli

Peltolammin koulun lisäväistötila -hankkeen lopputilitys hyväksytään.

Kokouskäsittely

Hankepalvelupäällikkö Tommi Kärkelä oli asiantuntijana läsnä kokouksessa ja hän poistui ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Hankkeessa siirrettiin Ikurista Peltolammin koulun pihaan suurelementeistä valmistettu 600 m²:n päiväkotirakennus (entinen Myllärin päiväkotito) ja siinä olevat tilat muutettiin käsityö- ja opetustiloiksi. Työhön kuuluivat lisäksi paaluperustusten rakentaminen ja piha-alueen työt. Hanke käynnistyi pienenä investointihankkeena päiväkotien ja koulurakennusten pienet hankkeet määrärahalla. Hankekortin mukaisesti hyväksytty kustannusarvio oli 910 000 euroa.

Arkkitehtisuunnitelmat laati Tampereen Tilapalvelut Oy, joka on toiminut myös hankkeen pääsuunnittelijana. LVI- ja sähkösuunnittelusta vastasi Tampereen Tilapalvelut Oy sekä rakenne- ja rakennusautomaatiosuunnittelusta Sweco Finland Oy. Hankkeen rakennuttamisesta on vastannut Tampereen Tilapalvelut Oy ja kohteen projektipäällikkönä toimi hankeinsinööri Jani Boström.

Hankkeen rakennus- ja rakennusautomaatiotyöt kilpailutettiin puitejärjestelysopimuksen mukaisella minikilpailutuksella lokakuussa 2023. Rakennusurakasta vastasi kokonaisurakoitsijana ja päätoteuttajana Rakennusliike Omakiinteistö Oy ja rakennusautomaatiotöistä Fidelix Oy. Rakennustyöt aloitettiin marraskuussa 2023 ja ne valmistuivat toukokuussa 2024. Tilat otettiin käyttöön elokuussa 2024.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Lopulliset toteutuskustannukset olivat yhteensä 1 060 000 euroa eli kustannukset ylittyivät 150 000 eurolla (16,5 %). Hanke käytti päiväkotien ja koulurakennusten pieniin hankkeisiin vuosille 2023 ja 2024 varattua määrärahaa.

Suunnittelukustannukset muodostuivat arvioitua korkeammiksi johtuen kohteen oletettua huonommasta kunnosta ja uusille käyttöönotettaville tiloille asetetuista lähtötavoitteista. Tämä vaikutti suunnittelutyön lisääntymiseen ja suunnitteluajan venymiseen. Kustannuksia aiheuttivat myös ennakoitua suuremmat muutokset työn aikana ja lisääntyneet rakennustyöt. Alkuperäisistä suunnitelmista poiketen vanhoja talotekniikoita ei voitu hyödyntää suunnitellusti. Muun muassa rakennusautomaatio jouduttiin uusimaan lähes kokonaan. Lisäksi vanhat IV-koneet jouduttiin korjaamaan tai uusimaan osittain. Hankkeen kustannuksia kohottivat lisäksi vanhojen työstökoneiden asennus- ja sähkötyöt.

Hankkeen toteutuskustannusten nousua ja kannattavuutta voidaan perustella sillä, että tämä omaan taseeseen tullut rakennus on huomattavasti edullisempi kokonaiskustannuksiltaan kuin vastaava vuokrattu tila. Lisäksi uusitut tilat on pyritty rakentamaan siten, että jatkossa tätä rakennusta voidaan käyttää muualla käsityö- ja opetustilojen väistötilana, kun sen tarve Peltolammilla loppuu.

Hanke käynnistyi Tampereen Tilapalvelut Oy:n kanssa tehdyn palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisena ns. pienenä hankkeena (kustannusarvio alle 1 milj. euroa). Koska toteutuskustannukset nousivat yli miljoonaan euroon, hyväksyy asunto- ja kiinteistölautakunta taloudellisen lopputilityksen.

Tiedoksi

Niko Suoniemi, Anu Tiira, Anni Andrejeff, Elina Kalliohaka,
tilapalvelut@tilapa.fi

Liitteet

1 Liite Akila 7.11.2024 Peltolammin koulun lisäväistötila, lopputilitys

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 122

Väestönsuojan perusparannuksen tarveselvitys ja hankesuunnitelma (Salassa pidettävä)

JulkL (621/1999) 24.1 §:n 8-kohta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 123

Asunto- ja kiinteistölautakunnan kokoukset kevätkaudella vuonna 2025

TRE:4696/00.00.03/2024

Valmistelijan yhteystiedot

Hallintokoordinaattori Arja Kekäläinen, puh. 050 555 9467, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Ekholm Virpi, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Asunto- ja kiinteistölautakunnan kokoukset kevätkaudella vuonna 2025 pidetään pääsääntöisesti Frenckellin Auditoriossa tai sähköisenä kokouksena seuraavina päivinä alkaen klo 16.00:

- 23.1.
- 20.2.
- 20.3.
- 10.4.
- 8.5.
- 12.6.

Perustelut

Hallintosäännön 121 §:n mukaan toimitilin päättää kokoustensa ajan ja paikan. Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimitilimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen kokouksen pitämisestä ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tällöin puheenjohtaja määrää kokousajan. Puheenjohtaja voi perustellusta syystä peruuttaa kokouksen.

Hallintosäännön 120 §:n mukaan toimitilimen kokous voidaan pitää sähköisessä toimintaympäristössä, johon osallistutaan sähköisen yhteyden avulla (sähköinen kokous). Suljettuun sähköiseen kokoukseen voi osallistua vain sellaisesta paikasta, jossa salassa pidettävät tiedot ja kokouksessa käydyt keskustelut eivät ole ulkopuolisen kuultavissa tai nähtävissä.

Tiedoksi

Luottamushenkilömuutokset, virastomestarit, eki-kitia, tilapalvelut@tilapa.fi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 124

Lamminpään päiväkodin leasingsopimuksen mukainen lunastus Kuntarahoitus Oyj:ltä

TRE:3831/02.07.03/2024

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöpäällikkö Jenni Rämälä, puh. 040 198 1286, kiinteistöpäällikkö
Anni Andrejeff, puh. 040 630 9358 ja rahoituspäällikkö Saara Unnanlahti,
puh. 040 131 9484, etunimi.sukunimi@tampere.fi,

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus oli

Lamminpään päiväkotia lunastetaan leasingsopimuksen mukaisesti liitteen mukaisella kauppakirjalla Kuntarahoitus Oyj:ltä.

Kaupankorkeuden kauppahinta on 300 000,00 euroa (alv 0 %).

Omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu siirtyy Tampereen kaupungille, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Kiinteistöjohtaja valtuutetaan tekemään kauppakirjaan tarvittaessa pieniä teknisiä korjauksia ja allekirjoittamaan kauppakirjan.

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

Perustelut

Tampereen kaupunki (vuokralainen, Y-tunnus 0211675-2) on 6.5.2013 tekemällä päätöksellään hankkinut Lamminpään tilaelementtiratkaisuna toteutetun päiväkodin Parmaco Oyj:ltä (Y-tunnus 2465039-0). Vuokraamisesta on allekirjoitettu 8.7.2014 rahoitusleasingpuitesopimus Kuntarahoitus Oyj:n (rahoittaja, Y-tunnus 1701683-4) kanssa. Vuokra-aika on alkanut 1.1.2015. Päiväkotia sijaitsee osoitteessa Piiriniitynkatu 2.

Tampereen kaupungin ja Kuntarahoitus Oyj:n välinen Lamminpään päiväkotimoduuleja koskeva rahoitusleasingsopimus päättyy 31.12.2024. Vuokralaisella on osto-oikeuden perusteella oikeus vuokra-ajan päättyessä ostaa kohde itselleen optiohinnalla, joka vastaa vuokra-ajan markkinahintaan perustuvaa jäännösarvoa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Mikäli Tampereen kaupunki ei käytä osto-oikeuttaan, on sillä velvollisuus osoittaa Kuntarahoitus Oyj:n hyväksymä käteisostaja vuokrakohteelle. Mikäli vuokralainen ei osoita vähintään vähimmäiskauppahinnan maksavaa käteisostajaa rahoittajalle, on vuokralleottaja velvollinen toimittamaan kustannuksellaan rakennus omistajan osoittamaan paikkaan. Tällöin vuokralleantajalla on oikeus myydä kohde. Mikäli kauppahinta ei kata vähimmäiskauppahintaa, vastaa vuokralleottaja erotuksesta vuokralleantajalle.

Tampereen kaupungin ja Parmaco Oy:n välisen hankintasopimuksen mukaan vuokralaisella on halutessaan oikeus myydä kohde ensisijaisesti Parmaco Oy:lle, kun rahoitusleasingosopimus rahoittajan kanssa päättyy. Tampereen kaupunki on ilmoittanut 23.12.2021 Parmaco Oy:lle, että se ei tule käyttämään myyntioikeuttaan.

Tampereen kaupunki käyttää sopimuksen mukaisen osto-option ostamalla tilaelementtirakenteisen päiväkotirakennuksen Kuntarahoitus Oyj:ltä omistukseensa 31.12.2024 alkaen. Kauppahinta on 300 000 euroa. Hinta perustuu kohteen nykyiseen jäännösarvoon vuokra-ajan päättyessä. Vuokranmaksuvelvollisuus päättyy, kun kauppahinta on maksettu myyjälle. Rakennuksen osto rahoitetaan investointiosan rakennusten ostot -määrärahasta.

Tampereen kaupunki tulee käyttämään siirtokelpoista päiväkotirakennusta palveluverkossaan esiopetustilana ja päiväkotina nykyisellä paikallaan. Rakennuksella on pysyvä rakennuslupa.

Alustavan arvion mukaan varhaiskasvatuksen sisäinen vuokratilakustannus tulee olemaan 1.1.2025 alkaen 12.092,17 euroa kuukaudessa eli 145 106,00 euroa vuodessa sisältäen pääomavuokran 8 599,50 euroa kuukaudessa, kiinteistönhoitovuokran 2 249,08 euroa kuukaudessa, kunnossapitovuokran 992,25 euroa kuukaudessa sekä tontinvuokran 251,33 euroa kuukaudessa.

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

Tiedoksi

Kuntarahoitus Oyj, Virpi Ekholm, Niko Suoniemi, Jenni Rämälä, Anni Andrejeff, Elina Kalliohaka, Elli Rasimus, Kitia Talous, Tilapalvelut Kirjaamo, Tilapalvelut Vuokrausasiat

Liitteet

- 1 Liite Akila 7.11.2024 Kauppakirja tilaelementti, Lamminpään pk, luonnos
- 2 Liite Akila 7.11.2024 Puitesopimus 8.7.2014 Tampere Lamminpää

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 125

As. Oy Ruotulan Säppi -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-4-4885-2 (Ruotula) vuokrasuhteen uusiminen

TRE:4899/10.00.03/2024

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 oli

As. Oy Ruotulan Säppi -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 0211737-6) vuokratun tontin 837-4-4885-2 vuokrasuhde uusitaan uudella vuokrasopimuksella 60 vuoden ajaksi (1.3.2025 – 28.2.2085).

Tontin 837-4-4885-2 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.3.2025 alkaen 5 134,05 euroa vuodessa.

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

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

Perustelut

As. Oy Ruotulan Säppi -nimiselle yhtiölle on ollut vuokrattuna tontti 837-4-4885-2.

Tontin 837-4-4885-2, Laalahdenkatu 16-26, pinta-ala on 22 394 m² ja asemakaavasta tulkittu rakennusoikeus 8 100 k-m². Tontin vuokra vuonna 2024 on 25 438,44 euroa.

Sopimuksen mukainen vuokra-aika päättyy 28.2.2025. Vuokralainen on ilmoittanut olevansa halukas uusimaan vuokrasuhteen.

Tontti 837-4-4885-2 on voimassa olevan asemakaavan mukainen asuinrakennusten korttelialuetta (A) oleva tontti, joten vuokrasuhteen uusimiselle ei ole estettä. Vuokrasuhdetta tulisi jatkaa uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin asunto- ja maapolitiikan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

linjauksia noudattaen ja asunto- ja kiinteistölautakunnan 12.10.2022 § 144 hyväksymät uudet sopimusehdot huomioiden.

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu saadaan tontin vuoden 2025 vuokraksi 119 880 euroa (pääoma-arvo 2 977 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 5 134,05 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 370 euron kerrosneliömetriarvoa ja 4 %:n vuokranmääräytymiskorkoa (heinäkuun indeksiluku 2335 pistettä/v. 2024).

Vuokran perusteena oleva tontin pääoma-arvo tarkistetaan vuokra-aikana 20 vuoden ja 40 vuoden kohdalla Tilastokeskuksen ylläpitämällä Pirkanmaan vanhojen osakeasuntojen hintaindeksillä (ent. Pirkanmaan asuntohintaindeksi).

Tampereen kaupunginvaltuuston 13.6.2022 § 93 hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisen yhteydessä vuokrankorotus porrastetaan, kun tontin vuokralainen ei toimi markkinoilla. Uusi maanvuokra tulee voimaan asteittain seuraavasti: 1. vuosi 60 %, 2. vuosi 80 % ja 3. vuosi 100 %. Porrastettu maanvuokra on kuitenkin vähintään tontin maanvuokra ennen sopimuksen uusimista. Vuokralainen on velvollinen maksamaan kaupungille käyvän vuokran ja perityn vuokran välisen erotuksen takautuvasti, mikäli ilmenee, että vuokralainen on kilpailutilanteessa markkinoilla toimiva taho tai takaisinperintään on muu valtiontukisäännöksistä johtuva syy.

As. Oy Ruotulan Säppi on ilmoittanut, ettei yhtiö toimi markkinoilla.

Vuokrasuhteen voimassaoloaika tulisi jatkaa 60 vuodella 28.2.2085 asti.

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

Tiedoksi

As. Oy Ruotulan Säppi, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 126

As. Oy Ruotulan Lukko -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-4-4885-3 (Ruotula) vuokrasuhteen uusiminen ja vuokran kohtuullistamispyyntö

TRE:4869/10.00.03/2024

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 oli

As. Oy Ruotulan Lukko -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 0211732-5) vuokratun tontin 837-4-4885-3 vuokrasuhde uusitaan uudella vuokrasopimuksella 60 vuoden ajaksi (1.2.2025 – 31.1.2085).

Tontin 837-4-4885-3 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.2.2025 alkaen 2 059,32 euroa vuodessa.

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

As. Oy Ruotulan Lukon kohtuullistamishakemus hylätään.

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

Perustelut

As. Oy Ruotulan Lukko -nimiselle yhtiölle on ollut vuokrattuna tontti 837-4-4885-3.

Tontin 837-4-4885-3, Laalahdenkatu 28, pinta-ala on 6 276 m² ja asemakaavasta tulkittu rakennusoikeus 3 249 k-m². Tontin vuokra vuonna 2024 on 8 063,52 euroa.

Sopimuksen mukainen vuokra-aika päättyy 31.1.2025. Vuokralainen on ilmoittanut olevansa halukas uusimaan vuokrasuhteen.

Tontti 837-4-4885-3 on voimassa olevan asemakaavan mukainen asuinrakennusten korttelialuetta (A) oleva tontti, joten vuokrasuhteen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

uusimiselle ei ole estettä. Vuokrasuhdetta tulisi jatkaa uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin asunto- ja maapolitiikan linjauksia noudattaen ja asunto- ja kiinteistölautakunnan 12.10.2022 § 144 hyväksymät uudet sopimusehdot huomioiden.

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu saadaan tontin vuoden 2025 vuokraksi 48 085 euroa (pääoma-arvo 1 202 130 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 059,32 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 370 euron kerrosneliömetriarvoa ja 4 %:n vuokranmääräytymiskorkoa (heinäkuun indeksiluku 2335 pistettä/v. 2024).

Vuokran perusteena oleva tontin pääoma-arvo tarkistetaan vuokra-aikana 20 vuoden ja 40 vuoden kohdalla Tilastokeskuksen ylläpitämällä Pirkanmaan vanhojen osakeasuntojen hintaindeksillä (ent. Pirkanmaan asuntohintaindeksi).

Tampereen kaupunginvaltuuston 13.6.2022 § 93 hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisen yhteydessä vuokrankorotus porrastetaan, kun tontin vuokralainen ei toimi markkinoilla. Uusi maanvuokra tulee voimaan asteittain seuraavasti: 1. vuosi 60 %, 2. vuosi 80 % ja 3. vuosi 100 %. Porrastettu maanvuokra on kuitenkin vähintään tontin maanvuokra ennen sopimuksen uusimista. Vuokralainen on velvollinen maksamaan kaupungille käyvän vuokran ja perityn vuokran välisen erotuksen takautuvasti, mikäli ilmenee, että vuokralainen on kilpailutilanteessa markkinoilla toimiva taho tai takaisinperintään on muu valtiontukisäännöksistä johtuva syy.

As. Oy Ruotulan Lukko on ilmoittanut, ettei yhtiö toimi markkinoilla.

Vuokrasuhteen voimassaoloaikaa tulisi jatkaa 60 vuodella 31.1.2085 asti.

As. Oy Ruotulan Lukko on jättänyt tontin vuokraa koskevan kohtuullistamishakemuksen 14.3.2024. Hakemusta on täydennetty 28.6.2024 saapuneella sähköpostilla.

Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjauksissa 2022-2025 on mahdollistettu kohtuullistamisen hakeminen maanvuokraan jos tietyt asiat täyttyvät. Maanvuokran kohtuullistamista on mahdollista hakea asuntotontille, jonka asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta on käytetty vähemmän kuin 80 %. Vuokralaisen tulee kustannuksellaan esittää asiantuntijalausunto, miksi rakennusoikeuden hyödyntäminen ei ole mahdollista johtuen esimerkiksi:

- rakennusteknisistä
- suojelullisista
- kaupunkikuvallisista
- RKY-arvioista johtuvista syistä (RKY = rakennettu kulttuuriympäristö).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Vuokran kohtuullistamiseen vaikuttavia seikkoja eivät ole esimerkiksi vuokralaisen varallisuus tai tontin ominaisuudet, kuten tontin maaperä (pehmeä, kostea, kallioinen, rinne tms.). Mikäli kohtuullistamisen edellytykset täyttyvät, kohtuullistetaan vuokraa rakentamattoman rakennusoikeuden osalta. Kohtuullistaminen myönnetään päätöstä seuraavan vuoden vuosivuokrasta alkaen.

As. Oy Ruotulan Lukon hakemuksen mukaan tontilla on rakennusoikeutta 3 249 k-m² ja sitä olisi käytetty 1 438 k-m². Asiantuntijalausunnon mukaan käyttämättömän rakennusoikeuden hyödyntäminen on mahdotonta, sillä nykyisten rakennusten korotus ei tule kyseeseen, koska nykyiset rakenteet eivät sitä kestäisi. Lausunnossa myös epäillään, ettei korotus liitteenä olleeseen maakuntamuseon lausuntoon viitaten saisi rakennuslupaa. Lisäksi tontin muoto ja maaston jyrkkyys estävät taloudellisen rakentamisen.

Kiinteistötoimen tilaaman selvityksen mukaan tontilla on käytettävissä olevaa rakennusoikeutta, mutta sen käyttömahdollisuudet ovat rajatut. Tontille olisi voinut alun perin rakentaa kaksikerroksisia asuinrakennuksia, mutta rakennukset on toteutettu yksikerroksisena, tämän takia rakennusoikeutta on jäänyt käyttämättä. Rakennusvalvonnasta saadun tiedon mukaan maakuntamuseon lausunnolla ei olisi vaikutusta mahdollisen rakennuslupan myöntämisen suhteen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, mikäli lupaa rakennusten korottamiselle kaksikerroksiseksi haettaisiin.

Selvityksen mukaan taloyhtiö on hakenut ja saanut rakennuslupan kahden asunnon laajentamiselle vuonna 1999. Laajennussuunnitelmassa on laajennettu keittiön ja autotallin väliselle piha-alueelle. Suunnitelma ei ole toteutunut, mutta osoittaa sen, että käyttämätön rakennusoikeus on ainakin osin hyödynnettävissä.

Esitettyjen selvitysten perusteella käyttämättömän rakennusoikeuden hyödyntäminen teknisesti on mahdollista, joten kohtuullistamishakemus tulisi hylätä.

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

Tiedoksi

As. Oy Ruotulan Lukko, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 127

Asunto Oy Ruotulan Salpa -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-4-4885-4 (Ruotula) vuokrasuhteen uusiminen

TRE:4870/10.00.03/2024

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 oli

Asunto Oy Ruotulan Salpa -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 0211736-8) vuokratun tontin 837-4-4885-4 vuokrasuhde uusitaan uudella vuokrasopimuksella 60 vuoden ajaksi (1.2.2025 – 31.1.2085).

Tontin 837-4-4885-4 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.2.2025 alkaen 2 464,34 euroa vuodessa.

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

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

Perustelut

Asunto Oy Ruotulan Salpa -nimiselle yhtiölle on ollut vuokrattuna tontti 837-4-4885-4.

Tontin 837-4-4885-4, Jaakonmäenkatu 18, pinta-ala on 5 819 m² ja asemakaavasta tulkittu rakennusoikeus 3 888 k-m². Tontin vuokra vuonna 2024 on 12 479,20 euroa.

Sopimuksen mukainen vuokra-aika päättyy 31.1.2025. Vuokralainen on ilmoittanut olevansa halukas uusimaan vuokrasuhteen.

Tontti 837-4-4885-4 on voimassa olevan asemakaavan mukainen asuinrakennusten korttelialuetta (A) oleva tontti, joten vuokrasuhteen uusimiselle ei ole estettä. Vuokrasuhdetta tulisi jatkaa uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin asunto- ja maapolitiikan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

linjauksia noudattaen ja asunto- ja kiinteistölautakunnan 12.10.2022 § 144 hyväksymät uudet sopimusehdot huomioiden.

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu saadaan tontin vuoden 2025 vuokraksi 57 542 euroa (pääoma-arvo 1 438 560 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 464,34 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 370 euron kerrosneliömetriarvoa ja 4 %:n vuokranmääräytymiskorkoa (heinäkuun indeksiluku 2335 pistettä/v. 2024).

Vuokran perusteena oleva tontin pääoma-arvo tarkistetaan vuokra-aikana 20 vuoden ja 40 vuoden kohdalla Tilastokeskuksen ylläpitämällä Pirkanmaan vanhojen osakeasuntojen hintaindeksillä (ent. Pirkanmaan asuntohintaindeksi).

Tampereen kaupunginvaltuuston 13.6.2022 § 93 hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisen yhteydessä vuokrankorotus porrastetaan, kun tontin vuokralainen ei toimi markkinoilla. Uusi maanvuokra tulee voimaan asteittain seuraavasti: 1. vuosi 60 %, 2. vuosi 80 % ja 3. vuosi 100 %. Porrastettu maanvuokra on kuitenkin vähintään tontin maanvuokra ennen sopimuksen uusimista. Vuokralainen on velvollinen maksamaan kaupungille käyvän vuokran ja perityn vuokran välisen erotuksen takautuvasti, mikäli ilmenee, että vuokralainen on kilpailutilanteessa markkinoilla toimiva taho tai takaisinperintään on muu valtiontukisäännöksistä johtuva syy.

Asunto Oy Ruotulan Salpa on ilmoittanut, ettei yhtiö toimi markkinoilla.

Vuokrasuhteen voimassaoloaikaa tulisi jatkaa 60 vuodella 31.1.2085 asti.

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

Tiedoksi

Asunto Oy Ruotulan Salpa, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 128

Asuntotontin 837-327-7750-2 (Vuores) vuokrasopimuksen muuttaminen asuntotuotannon rahoitusmuodon muutoksen takia

TRE:4897/10.00.03/2024

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 oli

Asunto Oy Tampereen Vuoreksen puistokatu 55 A (2088/6500), Asunto Oy Tampereen Vuoreksen puistokatu 55 B (2336/6500), Asunto Oy Tampereen Isokuusenkatu 26 (2075/6500) ja Kiinteistö Oy Tampereen Isokuusenkadun Parkki (1/6500) -nimisille yhtiöille vuokratun tontin vuokrasopimusta muutetaan siten, että 1.11.2024 alkaen vuokralaisina ovat Asunto Oy Tampereen Vuoreksen puistokatu 55 A (2096/6500) (Y-tunnus 3346502-3), Asunto Oy Tampereen Vuoreksen puistokatu 55 B (2320/6500) (Y-tunnus 3346527-7), Asunto Oy Tampereen Isokuusenkatu 26 (2083/6500) (Y-tunnus 3346542-9) ja Kiinteistö Oy Tampereen Isokuusenkadun Parkki (1/6500) (Y-tunnus 3346688-6).

Marraskuun 1. päivästä 2024 alkaen valtion tukeman asuntotuotannon (2 083 k-m²) osalta tontille 837-327-7750-2 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 725,78 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 16 664 euroa).

Vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään hinnoitteluun. Markkinahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta (ns. SGEl-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 ARA-asuntotuotantoa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Mikäli osuudelle rakennetaan muuta kuin ARA-tuotantoa, on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille käyvän markkinahinnan (300 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Marraskuun 1. päivästä 2024 alkaen vapaarahoitteisen tuotannon (4 417 k-m²) osalta perusvuokra on 2 321,28 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra on 53 296,59 euroa)

Muuten vuokraus jatkuu entisin ehdoin.

Vuokralaisten tulee hoitaa omalla kustannuksellaan sopimuksen muuttumisesta aiheutuva vuokraoikeuden kirjaamisen muutos Maanmittauslaitokselle. Myös Tampereen kaupungille vuokranmaksun vakuudeksi haettujen kiinnitysten muuttamisesta aiheutuvista kuluista vastaa vuokralainen.

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

Perustelut

Asunto- ja kiinteistölautakunnan 12.10.2022 § 425 tekemällä päätöksellä on tonteille 837-327-7750-1 ja 2 vahvistettu luovutusehdot ja päätetty varata tontit Marvea Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun.

Yhtiö on hakuvaiheessa ilmoittanut rakentavansa tontille vapaarahoitteista vuokra- ja omistusasuntotuotantoa. Kaupunki on varauspäätöksessä edellyttänyt, että tuotannosta vähintään 50 % tulee olla omistusasumista.

Tontit on sittemmin kiinteistöjohtajan tekemin päätöksin vuokrattu Marvea Oy:n perustamille yhtiöille. Tontille 1 on tarkoitus toteuttaa omistusasuntotuotantoa ja tontille 2 vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa.

Marvea Oy on keväällä 2024 alustavasti tiedustellut, olisiko mahdollista, että tontille 2 tulisi vapaarahoitteisen asuntotuotannon lisäksi valtion tukemaa asuntotuotantoa. Kiinteistötoimesta on kerrottu, että kaupunginhallitus (§ 149, 8.4.2024) on tehnyt linjauksen rakentamista nopeuttavista toimenpiteistä yhtiömuotoisille asuntotonteille ja linjaus mahdollistaa rahoitus- ja hallintamuodon muutoksen. Linjauksen mukaan yhtenä toimenpiteenä mahdollistetaan varattujen tonttien rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen muuhun asuntotuotantoon, mikäli se edistää tontin ja alueen nopeaa rakentumista. Muutosten mahdollisuus sekä vaikutukset arvioidaan alueittain alueellisen eriytymisen ehkäisemiseksi. Vapaarahoitteisen toimijan tulee käydä neuvottelu ensin kaupungin kanssa muutosten mahdollisuudesta, ennen kuin hankkeesta neuvotellaan yleishyödyllisen toimijan tai ARA:n kanssa. Muutoksissa on huomioitava, että ARA edellyttää tuetulta asuntotuotannolta ensisijaisesti hintakilpailua, ja mahdollinen neuvottelu-urakointi on luvanvaraista sekä edellyttää tavanomaista alhaisempaa hankintahintaa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Lokakuun 11. päivä 2024 saapuneessa hakemuksessa Marvea Oy on kertonut solmineensa esisopimuksen Avain Yhtiöt Oy:n kanssa. Sopimuksen mukaan tontille 837-327-7750-2 toteutettaisiin vapaarahoitteisen tuotannon lisäksi yksi talo valtion pitkällä korkotuella ja yksi valtion lyhyellä korkotuella. Hakemuksen mukaan hankkeet ovat saaneet kaupungin puollon sekä ARA:lta myönteisen ehdollisen varauspäätöksen. Marvea Oy on jälkeinpäin ilmoittanut, että hankkeet ovat saaneet osapäätöksen 17.10.2024. Valtion pitkän korkotuen hankkeen osalta ARA on edellyttänyt, että tontinvuokra tulisi hinnoitella ARA:n hyväksymää vyöhykehintaa käyttäen. Lyhyen korkotuen tuotanto hinnoitellaan samoin kun vapaarahoitteinen.

Tontti 837-327-7750-2 on vuokrattu siten, että vuokralaisina ovat Asunto Oy Tampereen Vuoreksen puistokatu 55 A (2088/6500), Asunto Oy Tampereen Vuoreksen puistokatu 55 B (2336/6500), Asunto Oy Tampereen Isokuusenkatu 26 (2075/6500) ja Kiinteistö Oy Tampereen Isokuusenkadun Parkki (1/6500).

Hakemuksen mukaan Asunto Oy Tampereen Isokuusenkatu 26 on tarkoitus toteuttaa valtion pitkällä korkotuella. Marvea Oy pyytää, että tontinvuokra tarkistettaisiin siltä osin. Samalla Marvea Oy esittää, että yhtiöiden keskinäiset osuudet tarkistettaisiin esitetyn taulukon mukaisesti:

Vuokralainen	osuus	tuotantomuoto
Asunto Oy Tampereen Vuoreksen puistokatu 55 A	2096 /6500	vapaarahoitteinen
Asunto Oy Tampereen Vuoreksen puistokatu 55 B	2320 /6500	ARA:n lyhyt korkotuki
Asunto Oy Tampereen Isokuusenkatu 26	2083 /6500	ARA:n pitkä korkotuki
Kiinteistö Oy Tampereen Isokuusen Parkki	1/6500	

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AKR) olevan tontin 837-327-7750-2, Isokuusenkatu 26 /Lounatuulenraitti 3, pinta-ala on 5 352 m² ja rakennusoikeus 6 500 k-m². Tontin 837-327-7750-2 elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi on vahvistettu 3 415,96 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 78 430,44 euroa).

Kiinteistötoimi esittää, että tontinvuokra hinnoitellaan hakemuksen mukaisesti 2 083 k-m²:n osalta uudelleen siten, että hinnoittelussa käytetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) 9.6.2022 (Akila 17.8.2022 § 115) ko. vyöhykkeelle asuinkerrostalotonteille hyväksymää 200 euron kerrosneliömetrihintaa.

Näin ollen valtion pitkän korkotuen (2 083 k-m²) osalta tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 1.11.2024 alkaen 16 664 euroa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

(pääoma-arvo 416 000 euroa) vuodessa ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 725,78 euroa (keski-indeksi 2296 pistettä/v. 2023).

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 ARA-asuntotuotantoa. Mikäli osuudelle rakennetaan muuta kuin ARA-tuotantoa, on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille käyvän markkinahinnan (300 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Vaparaahoitteisen tuotannon (4 417 k-m²) osalta perusvuokra on 1.11.2024 alkaen 2 321,28 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra on 53 296,59 euroa).

Marraskuun 1. päivästä alkaen tontin vuokralaisina ovat määräosin Asunto Oy Tampereen Vuoreksen puistokatu 55 A (2096/6500), Asunto Oy Tampereen Vuoreksen puistokatu 55 B (2320/6500), Asunto Oy Tampereen Isokuusenkatu 26 (2083/6500) ja Kiinteistö Oy Tampereen Isokuusenkadun Parkki (1/6500).

Muuten vuokraus jatkuu entisin ehdoin.

Vuokralaisten tulee hoitaa omalla kustannuksellaan sopimuksen muuttumisesta aiheutuva vuokraoikeuden kirjaamisen muutos Maanmittauslaitokselle. Myös Tampereen kaupungille vuokranmaksun vakuudeksi haettujen kiinnitysten muuttamisesta aiheutuvista kuluista vastaa vuokralainen.

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

Tiedoksi

Marvea Oy, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 129

LISÄPYKÄLÄ: Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus oli

Pöytäkirjoista ilmeneviä päätöksiä ei oteta lautakunnan käsiteltäväksi.

Perustelut

Lautakunnalle on saapunut seuraavat viranhaltijapäätökset:

Johtaja, elinvoiman palvelualue

§ 84 Tontin 837-35-6625-5 vuokrasuhteen uusiminen, 11.10.2024

§ 85 Yritystontin 837-125-583-23 vuokrasuhteen uusiminen, 23.10.2024

§ 86 Yritystontin 837-125-583-24 vuokrasuhteen uusiminen, 23.10.2024

§ 87 Tonttien 837-125-666-12 ja 837-125-666-11 myynti, 24.10.2024

Kiinteistöjohtaja

§ 653 Ympäristötekniset konsulttipalvelut -Optiokauden hyödyntäminen, 25.10.2024

§ 678 Vahingonkorvausvaatimus ajoneuvovahingosta Rautatienkadulla, 01.11.2024

§ 679 Vahingonkorvausvaatimus ajoneuvovahingosta Rautatienkadulla, 01.11.2024

§ 682 Vahingonkorvausvaatimus ajoneuvovahingosta Rautatienkadulla, 01.11.2024

§ 683 Vahingonkorvausvaatimus ajoneuvovahingosta Rautatienkadulla, 01.11.2024

§ 684 Vahingonkorvausvaatimus ajoneuvovahingosta Rautatienkadulla, 01.11.2024

§ 632 Juhlatalo Tapiola Oy -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-133-864-1 vuokrasopimuksen muuttaminen, 11.10.2024

§ 633 Tontin 837-115-342-9 vuokrasopimuksen muuttaminen, 11.10.2024

§ 634 Telia Towers Finland Oy:lle vuokratun tukiaseman paikan sopimuksen jatkaminen yleiseltä alueelta XI kaupunginosan puistot 106P (837-106-9903-0-V0001), 25.10.2024

§ 635 Raitiotien rakentamiseen liittyvän rasitesopimuksen hyväksyminen koskien tonttia 837-122-506-12, 11.10.2024

§ 636 Elisa Oyj:n jakokaappien ja valokuituverkon sijoittaminen Lintulammin (alueet 1 ja 2) kaupunginosassa, 11.10.2024

§ 637 Tontin 837-119-833-11 vuokraaminen pysäköintiin Kiinteistö Oy Tampereen Kalevanrinteen Parkki -nimiselle yhtiölle, 11.10.2024

§ 638 Asuntotontin 837-243-3817-3 (Tesomajärvi) varausajan jatkaminen, 11.10.2024

§ 639 Asuntotontin 837-237-3882-1 (Ikuri) vuokraaminen As Oy Tampereen Raadinkatu 1 -nimiselle yhtiölle, 11.10.2024

§ 640 Määräaikaisen maksuvapauden myöntäminen tontin 837-65-7134-

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

20 (Hervanta) maanvuokrasta, 14.10.2024

§ 641 Määräaikaisen maksuvapauden myöntäminen tontin 837-65-7134-17 (Hervanta) maanvuokrasta, 14.10.2024

§ 642 Asuntotontin 837-32-7793-1 (Ojala) vuokrauspäätöksen purkaminen, 14.10.2024

§ 644 Tukimuurin sijoittaminen yleiselle alueelle Santalahden puistot 221P (837-221-9903-0-V0010), 25.10.2024

§ 645 Asuntotontin 837-264-7922-2 (Niemenranta) vuokraaminen, 25.10.2024

§ 646 Alueen vuokrasopimuksen jatkaminen tilasta Taka-Niemi RN:o 1:54 (980-417-1-54-2), 25.10.2024

§ 648 Raitiotien rakentamiseen liittyvän rasitesopimuksen hyväksyminen koskien tonttia 837-301-761-11, 25.10.2024

§ 649 Tontin 837-37-5728-3 rakentamisvelvoiteajan 2. jatkaminen, 25.10.2024

§ 650 Alueen vuokraaminen tontista 837-132-881-14 Tampereen Raitiotie Oy:lle, 25.10.2024

§ 651 Alueen vuokraaminen yleiseltä alueelta Härmälän puistot 301P (837-301-9901-0-V0015) Tampereen Raitiotie Oy:lle, 25.10.2024

§ 654 Vuoreksen alueen kiinteistöjen alueellista tietoverkkoa ym. koskevan purkusopimuksen hyväksyminen – Asunto Oy Tampereen Vuoreksen Lehmuspuisto, 25.10.2024

§ 655 Tampereen Vuokra-asunnot Oy:lle korttelista 837-133-1851 (Kissanmaa) vuokrattujen tonttien/alueiden vuokrasopimuksen osittainen purkaminen, 25.10.2024

§ 656 Asuntotontin 837-327-7678-7 (Vuores) maanvuokrasopimuksen purkaminen, 25.10.2024

§ 657 Elisa Oyj:n jakokaappien ja valokuituverkon sijoittaminen mm. Ryydynpohjan kaupunginosassa, 25.10.2024

§ 658 Kiinteistö Oy Tampereen Takojankatu 2 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-119-833-8 (Kalevanrinne) vuokrasopimuksen osittainen purkaminen, 25.10.2024

§ 659 Kiinteistö Oy Tampereen Takojankatu 2 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-119-833-6 (Kalevanrinne) vuokrasopimuksen osittainen purkaminen, 25.10.2024

§ 660 Määräalan myyminen tilasta 108-415-1-33 Hämeenkyrön kunnalle, 25.10.2024

§ 661 Raitiotien rakentamiseen liittyvän rasitesopimuksen hyväksyminen koskien tonttia 837-122-506-9, 25.10.2024

§ 662 Raitiotien rakentamiseen liittyvän rasitesopimuksen hyväksyminen koskien tonttia 837-122-511-16, 25.10.2024

§ 663 Alueen vuokrasopimuksen jatkaminen tilasta Härmälä RN:o 1:5 (837-591-1-5-V0008, Sääksjärvi 5), 25.10.2024

§ 664 Asuntotontin 837-109-990-6 (Naistenlahti) vuokraaminen, 25.10.2024

§ 665 Ostotarjousten hyväksyminen tarjousten perusteella myytävälle pientalotontille ja tonttien varaaminen, 28.10.2024

§ 667 Alueen vuokrasopimuksen jatkaminen tiloista 837-592-1-8-V0001 ja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

837-591-1-5-V0002 Sääksjärvi 3, 29.10.2024

§ 668 Asuntotontin 837-327-7734-1 (Vuores) varaaminen Sievi Asunnot Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun, 29.10.2024

§ 669 Asuntotontin 837-327-7690-1 (Vuores) varaaminen T2H Pirkanmaa Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun, 29.10.2024

§ 670 Määräaikaisen maksuvapauden myöntäminen tontin 837-327-7698-1 (Vuores) maanvuokrasta, 29.10.2024

§ 671 Alueen vuokraaminen maanalaiseen pysäköintiin yleiseltä alueelta Santalahden kadut 221K (837-221-9901-0) Kiinteistö Oy Pohjola Perusyhtiö Häme 20:lle, 29.10.2024

§ 673 Määräaikaisen maksuvapauden myöntäminen tontin 837-327-7750-1 (Vuores) maanvuokrasta, 31.10.2024

§ 674 Vuokralaisten ja ostajien valitseminen eräille pientalotonteille sekä tonttien varaaminen, 31.10.2024

§ 676 Alueen vuokraaminen pysäköintiin tilasta 837-602-1-407-V0005 Renny ravintolat Oy:lle, 31.10.2024

§ 681 Raitiotien rakentamiseen liittyvän rasitesopimuksen hyväksyminen koskien tonttia 837-122-510-26, 01.11.2024

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§117, §118, §119, §120, §121, §123, §129

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai valitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)
- varhaiskasvatuslain 57 §:n mukaista huomautusta tai huomion kiinnittämistä (Varhaiskasvatuslaki 63 § 2 mom.)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§122, §124, §125, §126, §127, §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 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.