

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 58

Oikaisuvaatimus kiinteistöjohtajan päätöksestä liittyen Rauhaniemen saunan vuokrausjärjestelyihin

TRE:6375/02.07.03/2025

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Toimitilapäällikkö Niko Suoniemi, puh. 040 806 2794, 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

Oikaisuvaatimus hylätään.

Perustelut

Rauhaniemen sauna on perusparannuksen tarpeessa ja korjauksen rahoitus on hyväksytty budjettivuosille 2026-2027. Perusparannus on suunniteltu tehtäväksi 04/2026-03/2027, eikä kohdetta voi käyttää korjauksen aikana. Nykyisen vuokralaisen vuokrasopimus on tullut voimaan 1.1.2018 ja päättyy 31.12.2027. Jotta perusparannus voidaan aloittaa hyväksytyn rahoituksen ja suunnitellun korjausaikataulun mukaisesti, on sovittu, että nykyinen sopimus päätetään perusparannuksen alkaessa ja uusi vuokrasopimus ehtoineen astuu voimaan perusparannuksen valmistuttua sopimuksessa sovitulla tavalla. Nykyinen vuokralainen TaTU Tampere ry (0155653-7) on perustanut täysin omistamansa TaTU Yhtiöt Oy (3577754-9), jonka nimiin uusi sopimus tehdään.

Kiinteistöjohtaja päätti 2.2.2026 § 59 nykyisen TaTU Tampere ry:n kanssa tehdyn vuokrasopimuksen päättämisestä peruskorjauksen alkaessa ja uuden vuokrasopimuksen solmimisesta TaTU Yhtiöt Oy:n kanssa peruskorjauksen valmistuttua alustavasti 1.4.2027. Päätöksestä on tehty oikaisuvaatimus 25.2.2026, jossa vaaditaan päätöksen kumoamista uudelleen vuokrausta koskevilta osin.

Oikaisuvaatimuksen perusteluna on esitetty kilpailuttamisen tarve, kiinteistöjohtajan päätösvallan ylittäminen, kiinteistöjohtajan ja johtajan esteellisyys päätöksenteossa ja se, ettei vuokrasopimus olisi markkinahintainen. Oikaisuvaatimus voidaan tehdä joko laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteella.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Laillisuusperuste on olemassa, jos päätöksen tehnyt viranomaisen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai on muuten lainvastainen.

Toimivalta

Asunto- ja kiinteistölautakunnan delegointipäätöksen 18.12.2025 § 264 mukaisesti kiinteistöjohtaja päättää rakennusten, tilojen ja niihin liittyvien alueiden vuokraamisesta enintään 10 vuodeksi. Kyseinen vuokrasopimus on tehty 5 vuodeksi ja optiopäätös mukaan lukien enintään 10 vuodeksi, näin ollen kiinteistöjohtaja on ollut toimivaltainen päättämään oikaisuvaatimuksen kohteena olevasta vuokrasopimuksesta.

Esteellisyys

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu päätöksen kumoamista myös sillä perusteella, että kiinteistöjohtaja ja johtaja Pekka Salmi olisivat esteellisiä käsittelemään ja päättämään asiaa, koska ovat *"henkilökohtaisesti kytköksissä päätöksentekoa koskevaan tahoon omien henkilökohtaisten osallistuvuuden kautta seuraa ja vuokrauksen kohteena olevaan kohteeseen"*.

Hallintolain 28 §:ssä säädetään esteellisyydestä. Oikaisuvaatimuksessa ei ole väitetty, että kiinteistöjohtaja tai johtaja olisivat tai heidän läheisensä olisivat asianosaisia. Kiinteistöjohtaja tai johtaja tai heidän läheisensä ei ole asianosaisen yhteisön tai yhdistyksen hallituksen, hallintoneuvoston tai niihin rinnastettavan toimielimen jäsenenä taikka toimitusjohtajana tai sitä vastaavassa asemassa eikä palvelussuhteessa tai toimeksiantosuhteessa päätöksen kohteena olevaan tahoon. Mainitut viranhaltijat tai heidän läheisensä eivät myöskään ole toimineet asiassa asianosaisen edustajana tai avustajana. Näin ollen arvioitavaksi voisi tulla hallintolain 28 §:n 7) kohdan mukainen yleislausekkeen mukainen esteellisyys. Säännöksen mukaan tämän esteellisyysperusteen soveltaminen edellyttää, että on olemassa ulkopuolisen objektiivisesti havaittava syy puolueettomuuden vaarantumiseen. Syyn puolueettomuuden vaarantumiseen on oltava suunnilleen samanasteinen kuin erikseen säädetyissä esteellisyysperusteissa. Yleislausekkeen mukaista esteellisyysperustetta voitaisiin käyttää esimerkiksi tilanteissa, joissa henkilö on toisessa asiassa asianosaisen vastapuoli tai julkinen vihemies, sekä tilanteissa, joissa henkilön ja asianosaisen välillä vallitsee kiinteä ystävyysuhde tai yhtiökumppanuus. Oikaisuvaatimuksessa on viitattu osallistuvuuteen. Se, että päätöksentekijä olisi esimerkiksi käyttänyt tai käyttäisi joskus asianosaisen palveluita ei tee häntä esteelliseksi eikä mainittua seikkaa ole tarpeen erikseen selvittää. Kiinteistöjohtaja ja johtaja eivät ole olleet esteellisiä asian käsittelyssä.

Kilpailuttamisvaade

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että vuokraus olisi tullut kilpailuttaa. Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain 1. luvun 9 §:n 1) kohdan mukaan mainittua lakia ei sovelleta maan, olemassa olevien rakennusten tai muun kiinteän omaisuuden hankintaan tai

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

vuokraukseen millä tahansa rahoitusmuodolla taikka näihin liittyvien oikeuksien hankintaan. Näin ollen kilpailutusvelvoitetta hankintalain nojalla ei ole. Kuntalain hallituksen esityksen (268/2014) mukaan " *kunnalla on lähtökohtaisesti itsehallintoonsa perustuva harkintavalta omistamansa kiinteistön luovutuksen ja vuokrauksen suhteen.*" Kunnalla ei ole velvoitetta kilpailuttaa omistamiensa rakennusten vuokraamista. Kunnan harkintavaltaa luonnollisesti rajoittavat hallintolain hyvän hallinnon periaatteet. Nyt käsillä olevassa tilanteessa vuokralaisen vuokrasopimus päättyy ennaikaisesti peruskorjauksen johdosta eikä vuokralainen ole vaatinut korvausta vuokrasuhteen ennaikaisesta päättymisestä. Uuteen alkavaan vuokrasopimukseen voidaan katsoa kuuluvan osa ennen aikaisesti päättyvästä vuokrasopimuksesta. Vuokrasopimus on tehty asiallisesti samalle taholle, eli alkuperäisen vuokralaisen perustamalle yhteisölle. Rakennuksen käyttöaste on kasvanut viime vuosina ja lisännyt peruskorjaustarvetta kulumisen lisääntymisen myötä. Peruskorjauksen ajankohtaa on määritellyt myös kaupungin investointiohjelman tiukkuus ja määrärahojen hyväksyminen vuosille 2026-2028 ja tästä syystä vuokrasopimus on tullut päättää ennaikaisesti. Kaupunki ei ole käyttänyt harkintavaltaansa väärin tehdessä vuokrasopimuksen.

Vuokrakohteen hinta

Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että vuokrakohteen pääomaperusteinen hinta ei ole käypä hinta ja sitä ei voida pitää markkinaehtoisena, koska siinä ei ole huomioitu kaupungille syntyviä muita korkomenoja ja kuluja.

Vuokrakohte peruskorjataan täysin ja rakennus on suojeltu, mikä nostaa kohteen korjauskustannuksia. Vuokran määrittely vastaa kaupungin sisäisen vuokrauksen mallia, jossa vuosivuokra on 6 % investoinnin määrästä ja ylläpitokulut toteutumien mukaan. Kuuden prosentin tuottovaade sisältää kaupungille aiheutuvat sisäiset ja ulkoiset korkomenot sekä investoinnista tehtävät poistot. Kaupungin teettämän markkinavuokra-arvion mukaan vuokrasopimus on ehdoiltaan ja arvioidulta vuokratasoltaan (62,64-73,08 €/m²/kk) markkinoita vastaava kun huomioidaan suojellun peruskorjattavan kohteen investointikustannukset. Vastaavan tyyppisen uudisrakennuksen markkinavuokratason on arvioitu olevan 28-37 €/m²/kk. Kohteen vuokra on markkinaehtoinen eikä vuokraus siten sisällä tukea tai muuta hyvän hallinnon vastaisia elementtejä.

Edellä todetuin perustein kiinteistöjohtajan päätös ei ole ollut lainvastainen eikä päätöstä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Näin ollen oikaisuvaatimus on hylättävä.

Päätöksen liitteet sisältävät henkilötietoja, minkä johdosta niiden verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Toimivalta: Kuntalaki § 134.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Henkilötietoja sisältävä teksti

Henkilötietoja sisältävät tiedot poistettu.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä, TaTu Tampere ry, TaTu Yhtiöt Oy, Niko Suoniemi, Tilapalvelut kirjaamo /vuokrat, tilaomaisuus, Jyri Nuojua

Liitteet

1 Liite Akila 29.4.2026 Ote kiinteistöjohtajan päätöksestä 02.02.2026 § 59

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 5.5.2026 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 5.5.2026

Päätös on lähetetty Suomi.fi- palvelulla 5.5.2026

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
05.05.2026

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kunnallisvalitus

§58

Kunnallisvalitusohje

Kunnallisvalitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa muutosta hakea myös sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen, kun se ei ole muuttunut oikaisuvaatimusmenettelyssä, saa muutosta hakea valittamalla kuitenkin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen.

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 ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 56 42269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

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, seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä, saantitodistukseen tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana tai kun todisteellisesti sähköisesti tiedoksiannettu päätös on vahvistettu vastaanotetuksi.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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.

Valitus

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja muut yhteystiedot; myös sähköinen tai mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava.
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan

Lisäksi valitusviranomaiselle on soveltuvalla tavalla ilmoitettava myös valittajan henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus.

Valitukseen on liitettävä

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen 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.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajassa valitusviranomaiselle. Sähköisen valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisen päivän aikana. Paperisen valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 310 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.