

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## § 120

### Oikaisuvaatimus tontin 837-107-128-125 vuokrasuhteen uusimiseen

TRE:2876/10.00.03/2021

Valmistelija / lisätiedot:  
Virpi Ekholm

#### 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: Teppo Rantanen, Johtaja

#### Päätösehdotus

Oikaisuvaatimus hylätään.

#### Kokouskäsitely

Antti Ivanoff ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.  
Koska ehdotus ei saanut kannatusta, se raukesi.

#### Perustelut

Kiinteistöjohtajan 21.4.2021 § 273 tekemällä päätöksellä on tontin 837-107-128-125 vuokrasuhdetta jatkettu uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi (1.5.2021 - 30.4.2071). Tontin 837-107-128-125 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi on vahvistettu 1.5.2021 alkaen 280,85 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 5 544 euroa). Hinnoittelussa on käytetty 420 euron kerrosneliömetriarvoa. Päätöksen mukaan hinnoitteluun ovat vaikuttaneet tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu.

Yksi vuokralaisista on jättänyt oikaisuvaatimuksen, jonka mukaan "elintasoindeksiin perusteltu vuokra olisi 550 euroa, joten uusi vuokrankorotus on perusteeton. Tämän lisäksi rakennusoikeutta tontilla on käytetty alle kolmannes maksimimäärästä, joka tulisi myös huomioida vuokran perusteena".

Kaupunginvaltuuston 23.4.2018 § 77 hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan ilman hintakilpailua luovutettavien asuintonttien hinnoittelussa tavoitteena on kohtuullinen käypä hinta. Käyvän hintatason varmistamiseksi kaupunki teettää ja säännöllisesti päivittää ulkopuolisella auktorisoidulla kiinteistöarvioitsijalla vyöhykehinta-arvion asuintonttien hintatasosta. Myös kuntalaki

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

edellyttää, että kaupunki määrittää maanvuokran käyvän arvon mukaisesti.

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on yhdenvertainen kohtelu. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein kuin uusissa sopimuksissa. Vuokran määrittämisessä lähtökohtana on markkinahintaa vastaava kohtuullinen käypä hinta.

Linjauksissa on erikseen todettu, että tontin pääoma-arvoon ja edelleen vuokraan vaikuttava rakennusoikeuden määrä perustuu asemakaavan mahdollistamaan rakennusoikeuteen eikä siihen, miten suuri osa tontin rakennusoikeudesta on käytetty.

### **Lausunnot**

Lakimies Patricia Nikko:

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.

Vuokra-ajan jatkamista ja vuosivuokran vahvistamista koskeva päätös ei ole ollut lain vastainen eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

### **Tiedoksi**

oikaisuvaatimuksen tekijä, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, Patricia Nikko, kiinteistötoimi

### **Liitteet**

1 Liite Akila 16.6.2021 Oikaisuvaatimus

2 Liite Akila 16.6.2021 Kiinteistöjohtajan päätös 21.4.2021 § 273

### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 22.6.2021 kaupungin internetsivuille [www.tampere.fi](http://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.

---

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## **Kunnallisvalitus**

§120

### **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.