

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 47

As. Oy Kissankellolle vuokratun tontin 837-133-850-5 (Kissanmaa) vuokrauksen uudelleenjärjestely

TRE:1865/10.00.03/2022

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

As. Oy Kissankello -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-133-850-5 vuokrasopimus puretaan päättymään 31.3.2022.

As. Oy Kissankello -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 0156089-4) vuokrataan asuntotarkoituksiin maanvuokralain (258/66) 3. luvun mukaisena asuntoalueen vuokrana tontti 837-133-850-10, 60 vuoden ajaksi 1.4.2022 – 31.3.2082 siten, että elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 10 708,97 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 216 000 euroa).

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontin 837-133-850-11 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 3 867,13 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 78 000 euroa) ja vuokra-ajaksi 60 vuotta (1.4.2022 – 31.3.2082).

Tontti 837-133-850-11 vuokrataan Asunto Oy Tampereen Kissanpäivät -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 3213815-1).

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

As. Oy Kissankellon tulee kustannuksellaan huolehtia tonttiin 837-133-850-5 kohdistuvien kiinnitysten kuolettamisesta ja erityisen oikeuden poistamisesta tai niiden siirtämisestä kohdistumaan tonttiin 837-133-850-10.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Perustelut

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

As. Oy Kissankello ja SRV Rakennus Oy ovat pyytäneet tonttien 837-133-850-10 ja 11 vuokraamista.

Kyseiset tontit sijaitsevat asemakaavamuutoksen nro 8719 mukaisella alueella Kissanmaan kaupunginosassa. Kaavamuutoksella As. Oy Kissankellolle vuokrattu tontti 837-133-850-5 on jaettu kahdeksi erilliseksi tontiksi.

As Oy Kissankellon kanssa on allekirjoitettu seuraavansisältöinen sitoumus:

"SOPIMUKSEN KOHDE

Kiinteistötunnus 837-133-850-5

Tontin osoite Hippoksenkatu 40

Tontin pinta-ala on 16 494 m², rakennusoikeus 13 575 k-m².

Vuokrasopimuksen voimassaoloaika 1.1.1966 - 31.12.2025

Vuokralaisen anomuksesta on vireillä asemakaavan muutos nro 8719, minkä perusteella tontti on tarkoitus jakaa kahdeksi tontiksi. Muodostuvalle tontille 837-133-850-10 on osoitettu rakennusalat kolmelle olemassa olevalle kerrostalolle sekä rakenteelliselle pysäköinnille. Muodostuvalle tontille 837-133-850-11 on osoitettu rakennusala kuusikerroksiselle uudisrakennukselle sekä rakenteelliselle pysäköinnille.

Mikäli kyseinen asemakaavan muutos hyväksytään ja vahvistetaan, sitoudumme siihen, että vuokrasopimus ja vuokra tarkistetaan vastaamaan muuttunutta tilannetta.

Kantatontin vuokrasopimusta muutetaan pinta-alan ja rakennusoikeuden pienenemisen suhteessa tai tontin vuokrasuhde uusitaan uudella vuokrasopimuksella uusiuin vuokraehdoin. Uudelle muodostuvalle tontille määritellään vuokra ja ehdot vastaavasti kuin uusille tonteille.

Edellä mainittu muutos tulee voimaan ja vuokrasopimukset allekirjoitetaan asemakaavan muutoksen nro 8719 vahvistuttua ja tonttien tultua rekisteröidyksi."

Tammikuun 27. päivänä 2022 lainvoimaiseksi tulleen yhdyskuntalautakunnan hyväksymän asemakaavamuutoksen ja erillisen tonttijaon perusteella on muodostunut tontit 837-133-850-10 ja 11, jotka on merkitty kiinteistörekisteriin 22.2.2022.

Tontin 10, Hippoksenkatu 42, pinta-ala on 13 688 m² ja rakennusoikeus 12 000+t550 k-m².

Tontin 11, Hippoksenkatu 44, pinta-ala on 2 763 m² ja rakennusoikeus 3 000+t50 k-m², josta 100 k-m² on rakennusalalla vähintään käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Allekirjoitetun sitoumuksen ja As. Oy Kissankellon kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella As. Oy Kissankellolle vuokratun tontin 837-133-850-5 vuokrasopimus puretaan päätymään 31.3.2022. As. Oy Kissankellolle vuokrataan tontti 837-133-850-10 uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin 60 vuoden ajaksi.

Ottaen huomioon tontin sijainnin, pinta-alan ja rakennusoikeuden saadaan tontin 837-133-850-10 tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 216 000 euroa (pääoma-arvo 5 400 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 10 708,97 euroa. Hinnoittelussa on käytetty vuokrasuhteiden uusimisessa käytettävää 450 euron kerrosneliömetrihintaa ja 4 %:n vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2017 pistettä/v.2021).

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisen täydennysrakentamisen kannustamisen mukaan As. Oy Kissankello on oikeutettu myymään asemakaavamuutoksella syntyvän lisärakennusoikeuden. Näin ollen tontti 837-133-850-11 tulisi vuokrata SRV Rakennus Oy:n perustamalle yhtiölle Asunto Oy Tampereen Kissanpäivät 1.4.2022 alkaen 60 vuoden ajaksi.

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan kaavamuutoksella muodostuvalle uudelle tontille vahvistetaan vuokra kuten uusille tonteille. Ottaen huomioon tontin sijainnin, pinta-alan ja rakennusoikeuden saadaan tontin 837-133-850-11 tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 78 000 euroa (pääoma-arvo 1 950 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 3 867,13 euroa. Hinnoittelussa on käytetty 650 euron kerrosneliömetrihintaa ja 4 %:n vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2017 pistettä/v.2021).

Muuten vuokrauksissa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

As. Oy Kissankellon tulee kustannuksellaan huolehtia tonttiin 837-133-850-5 kohdistuvien kiinnitysten kuolettamisesta ja erityisen oikeuden poistamisesta tai niiden siirtämisestä kohdistumaan tonttiin 837-133-850-10.

Tiedoksi

As. Oy Kissankello, SRV Rakennus Oy, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 22.3.2022 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 23.3.2022

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere

23.03.2022

Hanna Sandström

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§47

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
Aleksis Kiven katu 14–16 C, PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asiointin lomakkeella <http://www.tampere.fi/asiointi/> 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.