

Asunto ja kiinteistölautakunnalle

Oikaisuvaatimus: Tontin 837-301-706-338 vuokrasuhteen uusiminen TRE:1089/10.00.03/2023

[REDACTED]

Asia: Vaadin 17.2.2023 kiinteistöjohtajan tekemän viranhaltijapäätöksen oikaisemista. Viranhaltijapäätöksen tekijä on Virpi Ekholm. Päätös on päätöstekstin mukaan asetettu nähtäville 2.3.2023.

Yksilöidyt vaatimukset: Pyydän, että Asunto- ja kiinteistölautakunta kumoaa tehdyn päätöksen. Edellytän uutta päätöstä tontin vuokrasuhteen uusimisesta. Liäksi tulee:

1. Alentaa tontinvuokran perusteena olevaa ”asemakaavasta tulkittua” rakennusoikeutta vastaamaan asemakaava-alueella myönnettyjen rakennuslupien todellista toteutunutta kerrosalaa. Vastaavasti tontin vuosivuokran tulee laskea vastaavassa suhteessa rakennusoikeuteen nähden.

2 – Korjata tontin vuosivuokraa (alaspäin) vastaamaan sitä tontinvuokran tasoa, jonka tontin vuokralainen on voinut kohtuudella odottaa. Vuokrasopimuksessa esitetty vuokra on 3284,83 euroa/ vuosi, kun taas oikea taso olisi 2400euroa / vuosi.

3 – Täsmentää Pirkanmaan asuntohintaindeksi indeksiä laskentatapaa, eli kiinteistökorja jonka kehitykseen indeksi on sidottu. Sopimuksessa tulee myös määritellä indeksi nykyinen lähtöarvo ja referenssivuosi.

4. Korjata mallisopimuksen ehdot tontin vuokraukseen sopivaksi. Tampereen kaupunki ei ole toimittanut vuokralaiselle esimerkkiä tontinvuokrasopimuksesta. Pyydän toimittamaan sopimuksen pikaisesti. Mikäli tarkoituksena on hyödyntää hiljattain Tampereen kaupungin sivuille lisättyä mallisopimusta, on siinä useita virheitä korjattavaksi.

5. Ryhtyä tarpeellisiin toimiin, jotta perusteluista ilmi käyvät muut ongelmat tulevat ratkaistuksi.

Perustelut:

Asemakaavasta tulkittu rakennusoikeus on korkeampi kuin todellinen

Päätöksessä esitetään ”asemakaavasta tulkituksi” tontin rakennusoikeudeksi 292m². Valitettavasti rakennusoikeus tontille on huomattavasti tätä matalampi. Vaadin korjaamaan ilmeisen virheen, joka päätöstä tehtäessä on tehty.

Perusteet:

1. Aila Taura on vastannut 22.2.2018 sähköpostissaan (Liite 1) tontin (tarkistamattoman) rakennusoikeuden olevan 192m². Ero päätöstekstiin nähden on jopa 100m²!!
2. Härmälän asemakaava-alueella toteutunut rakentaminen ei ole millään tontilla toteutunut päätöksessä esitetyllä tehokkuudella (liite 2). Keskimäärin täyteen rakennetut tontit ovat asumisen osalta toteutuneet n. tonttitehokkuudella $e=0.3$. Päätöksessä esitetään, että tontillani olisi tonttitehokkuuslukua $e=0,38$ vastaava tehokkuus. Ero oskari-karttapalvelun lukemaan on jopa 67m²!
3. Mikäli hakisin tontille rakennuslupaa uudisrakennukselle (sekä vanhan rakennuksen purkulupaa), ei rakennusvalvonta varmastikaan myöntäisi rakennusoikeutta 292m² rakennushankkeelle. Perusteena olisi todennäköisesti asemakaava-alueella naapurustossa toteutunut rakentaminen, asemakaavan ilmiselvä vanhentuminen jne. Olisi hyvin yllättävää, mikäli nykyisen rakennuksen purkaessa saisi tilalle rakentaa edes saman kokoisen uudisrakennuksen.

Yleiseen elämäkokemukseen perustuen on täysin ilmeistä, että ei mitenkään ole mahdollista, että ko. Härmälän asemakaava-alueen kaikki tontit olisi rakennettu vajaasti. Liitteessä 2 ”täyteen rakennetuilla” tonteilla rakennukset ovat käytännössä koko rakennusalan kokoisia. On selvää, että talojen rakentajat ovat rakentaneet talonsa niin suuriksi kuin rakennusvalvonta on aikanaan sallinut. Kaava-alueen ”täyteen rakennettujen” tonttien nykyisten rakennusten alkuperäisten lupapäätösten kerrosala toimii täten oikeudenmukaisena perustana vuokran määrittämisessä.

Vuokran määrittämisessä perusteena ei tule käyttää vajaakorkeata tilaa, portaikko-aukkoja, hormeja tai tiloja joita ei voi pääkäyttötarkoitukseen (asuminen) hyödyntää.

Kaupungin laatiman ohjeen mukaisesti rakennusoikeuden määrä vaikuttaa omakotitonteilla lähes lineaarisesti vuokratason (liite 3).

Vaadin virheellisesti tulkittu rakennusoikeuden perusteella alentamaan tontinvuokran 2400 euroa /vuosi tasolle. Vaihtoehtoisesti toivon Tampereen kaupungin käynnistävän asemakaavan muutoksen, jolla tontille osoitetaan vuokrasopimusta vastaava määrä asuinrakentamiseen soveltuvaa rakennusoikeutta.

Vuokrannousu viime vuosina ylittää tontin markkina-arvon kehityksen

Tontin vuokralaisilla tulee olla mahdollisuus pitkäjänteiseen talouden suunnitteluun. Koska vuonna 2018 oli ilmeistä että tonttien vuokrat olivat Tampereella nousseet voimakkaasti, tiedustelin Tampereen kaupungilta mikä tulee tontin Taunonkatu 18 vuokra olemaan, kun vuokrasopimusta uusitaan.

Vastaukseksi sain n. 2400 euroa/vuosi.

Nyt päätösesityksessä esitetään tontin vuokraksi 3284,82 euroa. Hinnanousua on jopa 36% muutamassa vuodessa!! Pyydän korjaamaan vuokraa alaspäin tasolle 2400 euroa /vuosi.

Rakentamisen markkinat ovat viime vuonna hyytyneet voimakkaasti, ja olemme nyt tonttien osalta 2018 hintatasossa.

Päätöksen perusteluissa ei esitetä mitään perusteita vuokran nousulle. Huomioitavaksi kuitenkin tulee, että tonttien arvo ei ole viime vuosina kehittynyt elinkustannusindeksin nousun mukaisesti. Vastaavasti esimerkiksi Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi (2020=100) oli Pirkanmaan otannalla noussut kolmessa vuodessa 7%. Suhdanne on sittemmin kääntynyt voimakkaaseen laskuun.

Virheet valmistelussa johtavat tontin omistajien epätasa-arvoiseen kohteluun ja ylihintaisiin vuokrasopimuksiin

Härmälän alueella on Tampereen kaupungin toimesta uusittu lukuisia vuokrasopimuksia sekä tehty uusia vuokrasopimuksia luovutettaville tonteille. Läheisiä vertailukohtia löytyy esimerkiksi ihan [REDACTED] naapurista vanhan kaatopaikan päältä. Vuokrasopimuksia on toisaalta uusittu myös Härmälän kaupungin puoleisella asemakaava-alueella.

Koska rakennusoikeus ei ole tontillani hyödynnettävissä, eikä asemakaava salli tontilla varsinaista kerrostalo- tai rivitalorakentamista, vääristää se koko vuokranmääritysprosessin. Käytännössä uusia vuokrasopimuksia on tarjottu markkinoilla ja laadittu Tampereen kaupungin toimesta edullisemmin ehdoin, kuin mitä nyt tarjotaan tontin vuokrasuhteen uusinnassa. Myöskään uusittavien vuokrasopimusten osalta menettely ei johda tasa-arvoiseen kohteluun.

Vuokrasopimuksen indeksiehto ”Pirkanmaan asuntohintaindeksi” on pätemätön

Päätöksessä esitetään, että vuokran perusteena oleva tontin pääoma-arvo tarkastetaan 20 ja 40v kohdalla. Ongelmia:

- päätöksessä (ja vuokrasopimus-mallissa) viitataan sellaiseen indeksiin, jota ei ole olemassa
- tulisi olla yksiselitteisen selvää, kenen tahon laskemasta indeksistä on kyse
- päätöksessä tulisi määrittää, mihin indeksilukuun päätös on sidottu

Virhe indeksiehdossa ei ole tontin vuokralaisesta johtuvaa. Vuokrasopimus ja sen ehdot olisi tullut aiemman vuokrasopimuksen mukaisesti toimittaa vuokralaiselle jo paljon aikaisemmin.

Viivästyksestä aiheutuu suurta haittaa tontin vuokralaiselle. Indeksiehdon osalta edellytän pikaisia nauvotteluita, yhteisymmärryksen saavuttamiseksi.

Asuntohintaindeksiehdon tarkka laskentatapa jätettiin auki Maapolitiikan linjausten valtuustokäsittelyssä kesällä 2022. Tämän jälkeen olen tiedustellut asiaa lukuisia kertoja eri henkilöitä. Viimein 10.3.2023 sain ensimmäisen vastauksen aiheesta (liite 4). Vastaus ei kuitenkaan ole osa vuokrasopimusta, joten se ei siten ole pätevä sopimusehtona.

Pirkanmaan vanhojen osakehuoneistojen hintakehityksen pohjalta muodostettu indeksi ei seuraa tonttien arvoa yhtä hyvin, kuin sellainen indeksi, jossa on huomioitu myös Pirkanmaan omakotitalojen hintakehitys.

Päätöksessä (ja netissä löytyvässä malliseopimuksessa) esitetty indeksiehdon epäselvä muotoilu on omiaan aiheuttamaan suuria riitoja. Vuokralaisena tämä ehto ei ole hyväksyttävissä.

Valmistelu ja päätöksenteko on perustunut puutteellisiin selvityksiin, useita vuokrasopimuksia tulisi tehdä uusiksi

Virheet rakennusoikeuden määrittämisessä sekä pätemättömästi kirjattu indeksiehto koskettavat lukuisia vuokrasopimuksia. On hyvin ikävää, että puutteellisen valmistelun vuoksi useampi tontin omistaja on saanut virheellisen päätöksen.

Kun tiedustelin indeksiehdosta päätöksen liitekirjeessä mainitulta yhteyshenkilöltä toimistosiihteerillä Jaana Rimpi-Muhoselta, kertoi hän että valmistelussa on kyllä ollut tiedossa jo ennen vuokrasopimusten mallipohjien viemistä lautakuntaan että ”Pirkanmaan asuntohintaindeksiä” ei ole olemassa. Ihmettelen suuresti, että varsinaiset vastuuhenkilöt eivät ole osana huolellista valmistelua laittaneet asiaa ajallaan kuntoon, vaikka se olisi ollut hyvin helposti tehtävissä.

Tiedustelin päätöksen valmistelijalta (Jori Alanko) miten tontin ”uusi” rakennusoikeus on määritetty. Jori Alanko kertoi, että rakennusvalvonnalta on pyydetty asiasta arvio. Hän ei kuitenkaan pystynyt kertomaan miten tonttini ”uusi” rakennusoikeus on määritetty, vaan kehoitti ottamaan itse yhteyttä rakennusvalvontaan. Jätin rakennusvalvontaan soittopyynnön, mutta sieltä ei palattu aiheeseen ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä. Tiedon ja ymmärryksen puute rakennusoikeuden laskentaperusteesta tai hyödynnettävyydestä tontilla ei ole hyvää valmistelua.

Ongelmat sopimusten osalta eivät ole lyhytaikaisia, vaan taisteluita on edessä 20v ja 40v kuluttuakin. Vastuullista olisi tunnustaa tehdyt virheet, ja tarjota myös niille tontin vuokralaisille, jotka eivät ole laatineet asiasta oikaisuvaatimusta, mahdollisuus allekirjoittaa korjattu vuokrasopimus.

Valitusajan laskeminen

Muutoksenhaun määräajan laskentaa koskeva päätös on tehty 23.2.2023. Päätös on asetettu nähtäville 2.2.2023. Muutoksenhakijan 14 päivän määräaika tiedoksisaannista päättyy 16.3.2023 kello 15:45 Oikaisuvaatimus on toimitettu 15.3.2023, joka on määräajan puitteissa.

Täydennetty versio oikaisuvaatimuksesta (tämä) on toimitettu 16.3.2023 ja korvaa aiemman.

LIITTEET JA VIITTAUKSET

Liite 1. Sähköposti tontinvuokrasta sekä rakennusoikeudesta (2018)

Liite 2. Toteutunut rakentaminen [REDACTED] naapurustossa

Liite 3. Hinnoitteluesimerkki Tampereen kaupungin www-sivulla

Liite 4. Vastaus pirkanmaan asuntohintaindeksiin

Tampereella 16.3.2023

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

LIITE 1. Sähköposti tontinvuokrasta sekä rakennusoikeudesta

AiheVL: [REDACTED] - tontinvuokra - ilmoitus halusta jatkaa vuokraamista

LähtettäjäTaura Aila

Vastaanottaja [REDACTED]

Päiväys2018-02-22 14:38

Hei!

Sopimuksen voimassaoloaika päättyy 30.4.2023.

En uskalla ennustaa, mitä vuokra tulee olemaan vuonna 2023, vaan pyrin kysyttäessä arvioimaan, paljonko vuokra olisi, jos sopimus päättyisi kuluvana vuonna.

Vuokran suuruuteen vaikuttaa tontin sijainnin lisäksi tontin pinta-ala ja rakennusoikeus. Kyseinen tontti sijaitsee niin vanhan kaavan alueella, etten näe suoraan kaavasta, mikä on tontin rakennusoikeus. Tällaisissa tapauksissa tarkistutan rakennusoikeuden rakennusvalvonnasta määrittellessäni kyseisenä vuonna päättyvien sopimusten vuokria. Seuraavaksi olen tarkistuttamassa vuonna 2019 päättyvien sopimusten tietoja, joten joudun käyttämään tässä arviossa tarkistamatonta rakennusoikeutta, mikä on 192 k-m2. Tontin pinta-ala on 756 m2. Verrattuna aiemmin päättyneisiin sopimuksiin arvioin, että tontin tämänhetkinen uusi vuokra olisi noin 2 400 euroa.

terveisin

Aila Taura

Aila Taura

tonttipäällikkö, asuminen

puh. 050 351 8256

aila.taura@tampere.fi

Tampereen kaupunki

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka

Kiinteistötoimi

Frenckellin aukio 2 B/PL 487

33101 Tampere

-----Alkuperäinen viesti-----

Lähtettäjä: antti.ivanoff@anttiivanoff.com [mailto:antti.ivanoff@anttiivanoff.com]

Lähetetty: 21. helmikuuta 2018 16:49

Vastaanottaja: Maanvuokrat <Maanvuokrat@tampere.fi>

Aihe: Taunonkatu 18 - tontinvuokra - ilmoitus halusta jatkaa vuokraamista

Hei

Tiedustelen milloin nykyinen tontinvuokrasopimukseni on umpeutumassa.

Tontti: [REDACTED]

Samalla ilmoitan myös haluni käyttää etuoikeutta jatkaa tontin vuokraa vuokra-ajan päättyessä.

Lisäksi toivoisin ennakkotietoa minkätyyppistä vuokraa ja millä perusteella tontille on jatkossa ajateltu.

Ystävällisin terveisin

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Liite 2. Toteutunut rakentaminen [REDACTED] naapurustossa

OSKARI-KARTTAPALVELUN POHJALTA TEHTY VERTAILU HÄRMÄLÄN ASEMAKAAVA-ALUEEN RAKENTAMISESTA

Härmälän asemakaava-alueella vanhan asemakaavan mukaan toteutunut asuinrakennuksen kerrosala Tampereen kaupungin vuokratontilla

Katu	nro	kerrosala	tontin koko	toteutunut e-luku	Tulkinta tilanteesta
Taunonkatu	9	75	630	0,119047619	vajaasti rakentunut
Taunonkatu	16	80	756	0,105820106	vajaasti rakentunut
Taunonkatu	13	85	630	0,134920635	vajaasti rakentunut
Taunonkatu	10	91	756	0,12037037	vajaasti rakentunut
Taunonkatu	17	98	630	0,155555556	vajaasti rakentunut
Taunonkatu	4	100	690	0,144927536	vajaasti rakentunut
Taunonkatu	12	100	756	0,132275132	vajaasti rakentunut
Taunonkatu	8	125	690	0,18115942	vajaasti rakentunut
Taunonkatu	11	140	630	0,222222222	vajaasti rakentunut
Taistonkatu	11	153	756	0,202380952	vajaasti rakentunut
Taunonkatu	3	160	690	0,231884058	vajaasti rakentunut
Taunonkatu	15	184	630	0,292063492	täyteen rakennettu
Taistonkatu	13	200	756	0,264550265	täyteen rakennettu
Taunonkatu	5	208	690	0,301449275	täyteen rakennettu
Taistonkatu	17	210	756	0,277777778	täyteen rakennettu
Taistonkatu	15	210	756	0,277777778	täyteen rakennettu
Taunonkatu	7	219	690	0,317391304	täyteen rakennettu
Taunonkatu	6	222	690	0,32173913	täyteen rakennettu
Taunonkatu	14	223	756	0,294973545	täyteen rakennettu
Taunonkatu	18	225	756	0,297619048	täyteen rakennettu
Taunonkatu	19	230	630	0,365079365	täyteen rakennettu
Taistonkatu	9	240	756	0,317460317	täyteen rakennettu

Tontinvuokrasopimuksessa [REDACTED] esitetään tontin rakennusoikeudeksi

Rakennusoikeus	292
Tontin koko	756
Tonttitehokkuus (e-luku)	0,386243386

Täyteen rakennettujen tonttien keskim tehokkuus 0,301423849
Vastaa suuruusluokaltaan [REDACTED] toteutunutta kerrosalaa

Vuokran perusteeksi esitetty rakennusoikeus on vähintään 67m2 liian suuri!!!

Liite 3. Hinnoitteluesimerkki Tampereen kaupungin www-sivulla

<https://www.tampere.fi/asuminen-ja-rakentaminen/tontit/tietoa-tontinvuokralaiselle/asuntotonttien-vuokrasopimusten-uusiminen#vuokran-maarittely>

(luettu 15.3.2023)

Tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet vaihtelevat erittäin paljon eri kaupunginosissa ja jopa kaupunginosien sisällä. Lisäksi rakennusoikeudet voi olla määritelty eri tavalla. Joillain tonteilla/alueilla rakennusoikeus voi olla merkittynä kertoimella (esim. $e=0,30$), jolloin luku sisältää sekä asuinrakennusoikeuden että talous- tms. rakennusoikeuden. Joissain kaavoissa rakennusoikeus on osoitettu luvuilla, missä on eroteltu asuin- ja muu rakennusoikeus (esim. $200+t30$) tai sitten yhdellä luvulla, mikä sisältää kaiken rakennusoikeuden (esim. 200). Rakennusoikeuksien vaihtelevan määrittelyn takia vuokrahinnoittelussa käytetään yhtä lukua, mikä sisältää kaiken rakennusoikeuden. Samaa käytäntöä noudatetaan kaikissa kaupunginosissa.

Hinnoittelun lähtökohdaksi valitaan kultakin alueelta/kaupunginosasta keskikokoinen tontti (esim. tontti A = $900 \text{ m}^2/200 \text{ k-m}^2$), mihin muita tontteja verrataan sekä pinta-alan että rakennusoikeuden suhteessa.

Esimerkki

(Huom! Tämä laskentakaava antaa vain vuokranmäärittelyyn suuruusluokkaa rakennusoikeuden ja pinta-alan suhteessa, ei lopullista hintaa. Tämä laskentakaava ei huomioi lopulliseen vuokraan vaikuttavia muita tekijöitä, kuten uusien tonttien hinnoittelu sekä aiemmin uusittujen sopimusten vuokrat.)

●tontti A: pinta-ala 900 m^2 ja rakennusoikeus 200 k-m^2 , vuosivuokra 3500 euroa

●tontti B: pinta-ala 800 m^2 ja rakennusoikeus 180 k-m^2

●tontin B vuokra saadaan laskentakaavalla: $((3500/900*800) + (3500/200*180))/2 = 3130$ euroa vuodessa

Rakennusoikeuden tai pinta-alan erotessa merkittävästi vertailukohteesta, saatetaan vuokraa hieman laskea tai nostaa suhteessa vertailutonttiin; toisaalta puistoon rajoittuvan tontin vuokra saattaa olla suhteessa hieman korkeampi, koska tontin sijainnilla voidaan olettaa olevan tontin arvoa nostava vaikutus.

Liite 4. Vastaus Pirkanmaan asuntohintaindeksiin

Lähtettäjä: Toukoniemi Heli <Heli.Toukoniemi@tampere.fi>

Date: pe 10. maalisk. 2023 klo 11.18

Subject: Indeksi maanvuokrasopimuksissa

To: [REDACTED]

Hei,

Viitaten puhelumme tänään, tilastokeskus on muuttanut indeksin nimeä asunto- ja maapolitiikan linjausten hyväksymisen jälkeen. Kiitos rakentavasta palautteesta indeksistä viestinnän suhteen.

Asuntohintaindeksi löytyy tällä hetkellä tilastokeskuksen sivuilta täältä:

[Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi \(2020=100\) ja kauppojen lukumäärät, neljännesvuosittain muuttujina Vuosineljännes, Alue, Talotyyppi, Huoneluku ja Tiedot. PxWeb \(stat.fi\)](#)

Taulukosta valitaan seuraavat muuttujat:

- 1) indeksi (2020=100)
- 2) Valitse kaikki vuosineljännekset
- 3) Alue Pirkanmaa
- 4) talotyyppi Talotyypit yhteensä
- 5) huoneluku yhteensä

Tilasto on virallinen.

Tässä kuvakaappaus indeksistä, otettu tänään 10.3.23 klo 10:

Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi (2020=100) ja kauppojen lukumäärät, neljännesvuosittain muuttujina Alue, Talotyyppi, Huoneluku, Vuosineljännes ja Tiedot

	Indeksi (2020=100)
Pirkanmaa	
Talotyypit yhteensä	
Yhteensä	
2020Q1	98,3
2020Q2	99,9
2020Q3	100,5
2020Q4	101,3
2021Q1	101,9
2021Q2	104,9
2021Q3	105,8
2021Q4	106,5
2022Q1*	106,4
2022Q2*	110,3
2022Q3*	106,9
2022Q4*	105,3

Terv.

Heli Toukoniemi

Maankäyttöpäällikkö

puh. 040 806 4007

heli.toukoniemi@tampere.fi