

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

**§ 165**

**Tampereen Vuokratalosäätiö sr:lle vuokratun asuntotontin 837-65-7007-4 (Hervanta) maanvuokrasopimuksen uusiminen**

TRE:4050/10.00.03/2025

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: Ekholm Virpi, Kiinteistöjohtaja

**Päätösehdotus**

Tampereen Vuokratalosäätiö sr:lle vuokratun tontin 837-65-7007-4 vuokrasopimus puretaan päättymään 31.8.2025.

Tampereen Vuokratalosäätiö sr:lle (Y-tunnus 0155666-8) vuokrataan asuntotarkoituksiin maanvuokralain (258 /66) 3. luvun mukaisena asuntoalueen vuokrana tontti 837-65-7007-4 uudella pitkäaikaisella vuokrasopimuksella 1.9.2025 – 31.8.2085.

Tontin 837-65-7007-4 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 622,26 euroa 1.9.2025 – 31.5.2049 ja 1.6.2049 alkaen 1 720,41 euroa vuodessa.

Vuokra perustuu Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään hinnoitteluun. 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 valtiontukeen, 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 (390 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja ARA-hinnan (200 euroa/k-m<sup>2</sup>) välisen erotuksen.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

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

### Perustelut

Tampereen Vuokratalosäätiö sr on pyytänyt Hervannassa sijaitsevan tontin 837-65-7007-4 vuokrasopimuksen voimassaoloajan jatkamista. Yhtiö on hakemassa korkotukilainaa kohteen perusparannukseen ja hakemuksen mukaan lainan edellytys on, että vuokrasuhde on voimassa vähintään 35 vuotta.

Kyseinen tontti on vuokrattu Tampereen Vuokratalosäätiö sr:lle 1.6.1989 – 31.5.2049. Tontin elinkustannusindeksiin sidottu indeksilukua 100 vastaava perusvuokra on 8 569,58 euroa (perusindeksi 1376 pistettä) vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 14 511 euroa). Tontin pinta-ala on 10 030 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 5 015 k-m<sup>2</sup>.

Tampereen kaupungin käytännön mukaisesti tällaisissa tapauksissa vuokrausta jatketaan uudella pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella siten, että tontille vahvistetaan uudet luovutusehdot, mutta uusittua vuokraa aletaan periä vasta alkuperäisen vuokra-ajan päätyttyä.

Näin ollen tontin 837-65-7007-4, Näyttelijäkatu 17, vuokrasopimus tulisi purkaa päättymään 31.8.2025 ja jatkaa vuokrausta uudella vuokrasopimuksella 60 vuoden ajaksi 1.9.2025 – 31.8.2085.

Muuttamalla alkuperäinen perusvuokra 8 569,58 euroa (perusindeksi 1376) uuden sopimuksen mukaiseen indeksiin (elinkustannusindeksi 1951 = 100) saadaan perusvuokraksi 622,26 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra 14 511 euroa) 1.9.2025 – 31.5.2049.

Kesäkuun 1. päivästä 2049 alkaen vuokran hinnoittelussa tulisi käyttää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) 9.6.2022 (Akila 17.8.2022 § 115) ko. vyöhykkeelle asuinkerrostalotonteille hyväksymää 200 euron kerrosneliömetrihintaa.

Näin ollen tontin elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi saadaan 1 720,41 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 40 120 euroa, pääoma-arvo 1 003 000 euroa). Vuokranmääräytymiskorko on 4 % ja keski-indeksi 2332 pistettä/v. 2024.

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 valtiontukeen, 2012/21/EU, EUVL L7/2012). Vuokrauksen kohteena olevalle osuudelle ei saa rakentaa muuta kuin valtion tukemaa asuntotuotantoa. Mikäli osuudelle rakennetaan muuta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

kuin valtion tukemaa asuntotuotantoa, on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille käyvän markkinahinnan (390 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja ARA-hinnan (200 euroa/k-m<sup>2</sup>) välisen erotuksen.

Muuten tontti vuokrataan tavanomaisin ehdoin.

Toimivalta: Hallintosäätö 21 § 2. mom. kohta 3) Asunto- ja kiinteistölautakunta päättää maa- ja vesialueiden, rakennusten sekä niihin liittyvien tilojen ja alueiden vuokraamisesta.

**Tiedoksi**

Tampereen Vuokralosäätö sr, kiinteistötoimi, kestävä asuminen ja rakentaminen

**Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 2.9.2025 kaupungin internetsivuille [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on lähetetty sähköpostilla 3.9.2025

**Muutoksenhakuviranomainen**

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere

03.09.2025

Hanna Sandström

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

## **Oikaisuvaatimus**

§165

### **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](mailto: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.