

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 50

Oikaisuvaatimus Asunto-Osakeyhtiö Tampereen Pirkankatu 43:lle vuokratun tontin 837-107-128-118 vuokrasuhteen uusimiseen

TRE:217/10.00.03/2021

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.

Perustelut

Kiinteistöjohtajan 12.1.2021 § 12 tekemällä päätöksellä on Asunto-Osakeyhtiö Tampereen Pirkankatu 43 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-107-128-118 vuokrasuhdetta jatkettu uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi (1.5.2021 - 30.4.2071). Tontin 837-107-128-118 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi on vahvistettu 1.5.2021 alkaen 280,57 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.

Asunto-Osakeyhtiö Tampereen Pirkankatu 43 on jättänyt oikaisuvaatimuksen, jonka mukaan vuokralaiselle olisi pitänyt antaa mahdollisuus lausua suunnitelluista muutoksista vuokrasopimukseen niitä uudistettaessa. Oikaisuvaatimuksessa kritisoidaan myös sitä, ettei vuokralaiselle ole riittävän ajoissa tiedotettu vuokrasuhteen uusimiseen liittyvistä asioista. Oikaisuvaatimuksen mukaan vuokran hinnoittelussa olisi pitänyt käyttää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden sijaan toteutunutta rakennusoikeutta.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi päätöksellään 23.4.2018 § 77 asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2018-2021. Päätös on lainvoimainen. Hyväksytyjen asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on yhdenvertainen kohtelu. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein, kuin uusissa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

sopimuksissa. Vuokran määräyksessä tavoitteena on markkinahintaa vastaava kohtuullinen käypä hinta. Kuntalain mukaan kunnan tulee tehdä pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset markkinahintaisina. 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.

Tampereen kaupungilla on oikeus harkintavaltansa rajoissa päättää niistä sopimusehdoista, joilla se sitoutuu yksityisoikeudelliseen sopimukseen. Asemakaavan mahdollistaman rakennusoikeuden käyttäminen vuokran perusteena kohtelee vuokralaisia tasapuolisesti ja johdonmukaisesti. Käytäntö on yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen. Kaupungin ei ole mahdollista neuvotella sopimusehdoista vuokralaisten kanssa.

Tampereen kaupunki ottaa vuokralaisiin yhteyttä ensimmäisen kerran kolme vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä. Niille vuokralaisille, joiden vuokrasopimuksen voimassaoloaika päättyy vuoden 2021 aikana, on lähetetty kirje maaliskuussa 2018. Kirjeessä on kerrottu, että vuokrasuhdetta tullaan jatkamaan uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin 50 vuoden ajaksi. Kirjeessä on kerrottu myös, että seuraava yhteydenotto tapahtuu vuokrasuhteen päättymistä edeltävän vuoden aikana. Oikaisuvaatimuksen mukaan vuokralainen on saanut kirjeen 27.10.2020. Kirjeessä on kerrottu tuleva vuokra sekä sen määräytymisperusteet. Kirjeessä on kerrottu, että vuokraehdot tullaan vahvistamaan joulukuun 2020-helmikuun 2021 aikana. Vuokraehtojen vahvistaminen edellyttää kirjeen mukana olleen hakemuksen palauttamista. Kirjeen mukana on myös ollut asunto- ja kiinteistölautakunnan hyväksymä vuokrasopimus pohja.

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

Asunto-Osakeyhtiö Pirkankatu 43 c/o Lakiasiantoimisto Harri Vehviläinen, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi, Patricia Nikko

Liitteet

1 Liite Akila 17.3.2021 Kiinteistöjohtajan päätös 12.1.2021 § 12

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 23.03.2021 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 25.03.2021

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
25.03.2021

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kunnallisvalitus

§50

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.

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, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- 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.