

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 139

Tampereen Vuokratalosäätiö sr:lle vuokratun asuntotontin 837-65-7122-1 (Hervanta) vuokrauksen uudelleenjärjestely

TRE:928/10.00.03/2025

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: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Tampereen Vuokratalosäätiö sr:lle vuokratun tontin 837-65-7122-1 vuokrasopimus puretaan päättymään 30.6.2025.

Tampereen Vuokratalosäätiö sr:lle (Y-tunnus 0155666-8) vuokrataan asuntotarkoituksiin maanvuokralain (258 /66) 3. luvun mukaisena asuntoalueen vuokrana tontti 837-65-7122-1 uudella pitkäaikaisella vuokrasopimuksella 1.7.2025 – 30.6.2085.

Tontin 837-65-7122-1 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 917,29 euroa 1.7.2025 – 31.12.2042 ja 1.1.2043 alkaen 2 916,90 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 (472 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Tampereen kaupunki vastaa kustannuksellaan kalliosuojan sisäänkäynnin ja siihen liittyvän pysäköintialueen puhtaana- ja kunnossapidosta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

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 837-65-7122-1 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 24.4.1974 – 31.12.2042. Tontin elinkustannusindeksiin sidottu indeksilukua 100 vastaava perusvuokra on 5 352,41 euroa (perusindeksi 583 pistettä) vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 21 391,28 euroa). Tontin pinta-ala on 4 580 m² ja rakennusoikeus 6 870 k-m².

Tontinvuokrassa on vuodesta 1978 lähtien huomioitu, että tontin alueelle sijoittuu kaavan mukaisesti kalliosuojan sisäänkäynti, josta on kulku mm. Hervannan uimahalliin. Sisäänkäynnin yhteydessä sijaitsee noin 450 m²:n suuruinen uimahallin pysäköintialue.

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 837-65-7122-1, Orivedenkatu 13, vuokrasopimus tulisi purkaa päättymään 30.6.2025 ja jatkaa vuokrausta uudella vuokrasopimuksella 60 vuoden ajaksi 1.7.2025 – 30.6.2085.

Muuttamalla alkuperäinen perusvuokra 5 352,41 euroa (perusindeksi 583) uuden sopimuksen mukaiseen indeksiin (elinkustannusindeksi 1951 = 100) saadaan perusvuokraksi 917,29 euroa 1.6.2025 – 31.12.2042.

Tammikuun 1. päivästä 2043 alkaen vuokran hinnoittelussa tulisi käyttää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) 9.6.2022 (Akila 17.8.2022 § 115) ko. vyöhykkeelle asuinkerrostalotonteille hyväksymää 285 euron kerrosneliömetrihintaa.

Näin ollen tontin elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi saadaan 3 358,40 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 78 318 euroa, pääoma-arvo 1 957 950 euroa). Vuokranmääräytymiskorko on 4 % ja keski-indeksi 2332 pistettä/v. 2024.

Ottamalla huomioon edellä mainittu kalliosuojan sisäänkäynti ja pysäköintialue tulisi vuokraa alentaa samassa suhteessa, kun tähänkin asti, jolloin perusvuokraksi saadaan 2 916,90 euroa vuodessa 1.1.2043 alkaen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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 kuin valtion tukemaa asunto tuotantoa, on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille käyvän markkinahinnan (472 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Tampereen kaupunki vastaa kustannuksellaan kalliosuojan sisäänkäynnin ja siihen liittyvän pysäköintialueen puhtaana- ja kunnossapidosta.

Liitteenä olevan 8.9.1972 allekirjoitetun sitoumuksen mukaiset väestönsuojapaikat on toteutettu sitoumuksen mukaisesti.

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 Vuokratalosäätiö sr, kiinteistötoimi, kestävä asuminen ja rakentaminen

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 17.6.2025 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 18.6.2025

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
18.06.2025

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§139

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

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.