

Vantaan Kaupunki/kirjaamo

Reklamaatiot vuokran perintään.

Kaupungin vuokravaade Vanha Lahdentie 81 (Harrikuja 2) kiinteistöstä on monelta osin perusteeton. Vuokrasopimus on päättynyt, vuokrahyvitystä on palauttamatta ja yhdistys katsoo, että vuokralle ei alkujaankaan kaupungin virheen vuoksi ollut oikeutta. Yhdistys on jo aikaisemmin pyytänyt Tilakeskusta korjaamaan asian ja keskeyttämään perintätoimet, joista aiheutuu haittaa yhdistykselle.

Kaupunki on huolimattomuudellaan viivästyttänyt kaupantekoa kohtuuttomasti ja vuokravaade osoittaa sen, ettei tieto kulje kaupungin sisällä eri yksikköjen välillä. Yhdistys on osoittanut kaupantekovalmiutta jo ennen vuokrasopimuksen päättymistä. Kaikesta tästä on sovittu joko suullisesti tai kirjallisesti. Katso liitteet.

Ohessa viisi oikaisuvaatimusta.

Reklamaatio 1. Vuokran perintä

Vuokrasopimus on päättynyt 30.6.2022. Vuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokralaisella on oikeus niin halutessaan jatkaa vuokrausta. Tätä oikeutta emme ole käyttäneet. Kiinteistökauppa piti toteuttaa heti vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen (kirjeenvaihto tilakeskuksen kanssa 22.6.2022).

Tilakeskuksesta saamamme tiedon mukaan Tilakeskuksen ja kaupaa tekevän osapuolen välillä on ollut tietokatkos, eikä asiaa ole kukaan hoitanut eteenpäin suhteessa yhdistykseen. Yhdistys on useasti kysellyt kaupan ajankohdasta myös vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen ja aina on viitattu siihen, että toinen yksikkö tekee päätökset aikanaan.

Yhdistys ei ole pitänyt hallussaan kiinteistöä vuokrasopimuksen jälkeen. Kiinteistössä on remontti kesken eikä se ole muutoinkaan käyttökunnossa, koska rakennus- sähkö- lämpö- ja putkityöt ovat tekemättä/keskenäisiä. Kiinteistöön ei tule vettä ja valot toimisivat vain pieneltä osin, mikäli kiinteistössä on voimassa oleva sähkösopimus. Kiinteistössä on kesken jääneeseen korjaukseen liittyviä rakennustarvikkeita, eikä niiden poissiirtämisestä ollut mitään puhetta. Päinvastoin, remontin oli tarkoitus jatkua pian omistajavaihdoksen jälkeen. Kiinteistön avain, pääosin toimimattomiin lukkoihin luovutettiin yhdistykselle alkujaan kiinteistössä, eikä sitä ole pyydetty palauttamaan. Avaimet ovat kiinteistössä. Ovessa on riippulukkomahdollisuus, koska pääoven lukko ei toimi. Kiinteistön valvonta ja lämmittäminen talvella on toteutettu vapaaehtoisen luottamushenkilön toimesta ilkivallan ja kosteusvaurioiden estämiseksi.

Pyydämme kaupunkia keskeyttämään perintätoimet ja korjaamaan virheen. (Liitteet; vuokrasopimus, sähköpostit).

Reklamaatio 2.

Yhdistys pyytää maksamaan hyvittämättä jääneen vuokrahyvityksen osuuden.

Viranhaltijapäätöksestä (§23/2020) ilmenee, että Takaisin Elämään ry:lle on myönnetty vuokrasopimuksen ehtojen mukaisen 38 374,86 euron suuruisen vuokrahyvitys vastineena yhdistyksen kiinteistöllä tekemille kunnostustöille. Tosiasiallisesti kaupungin olisi tullut hyvittää ensimmäisessä remonttivaiheessa 55.000 euroa, vuokrasopimuksessa ja palaverissa sovittujen hyvityskäytäntöjen ja sopimuksen mukaisesti. Se että kaupungin eri yksikkö (talous- ja hallintojohtaja) toisin kuin sopimuksen tehnyt osapuoli näkee asian toisin, ei ole hyväksyttävä peruste rikkoa sopimusta yhdistyksen vahingoksi.

Pyydämme kaupunkia maksamaan hyvittämättä jääneen vuokrahyvityksen yhdistykselle.

Reklamaatio 3.

Yhdistys pyytää palauttamaan vuokra-ajalta maksamansa vuokrat takaisin.

Yhdistys vuokrasi kiinteistön nuorisotilaksi ja yhdistyksen toimintojen käyttöä varten. Pian kävi kuitenkin ilmi, että kaupunki vuokrasi kiinteistön, johon se ei ollut hakenut koskaan toimintatarkoituksenmuutosta, vaan sen käyttötarkoitus on toimia vain kouluna (rakennusvalvonta). Virhe on jatkunut pitkään, sillä kiinteistössä oli aiemmin toiminut vuosikymmenet lastenkoti- ja nuorisokotitoimintaa harjoittava yritys, vaikka kiinteistö ei ole siihen toimintaan soveltunut. Tilakeskus myönsi virheen, ettei käyttötarkoituksenmuutosta ole kukaan huomannut ja hakenut.

Viranhaltijapäätöksestä (VD/4771/02.03.00.02/2020) käy myös ilmi, että yhdistyksen hakiessa korona-aikana vuokrahyvitystä siitä saatiin kielteinen päätös, koska kiinteistössä ei ole voitu harjoittaa nuorisotoimintaa, vaan sitä vasta remontoitiin nuorisotoiminnan aloittamista varten. Kiinteistöä ei ole voinut käyttää nuorisotoimintaan, koska kiinteistön toimintatarkoitus oli väärä ja kiinteistö on niin huonokuntoinen, mikä näkyy myös myyntihinnassa. Kaupunki totesi toiseksi, ettei yhdistys voi saada vuokratukea koronapandemiaan vedoten, koska yhdistyksellä on käyttämättä jääneitä remontista johtuvia vuokrahyvityksiä.

”Vuokralainen on hakenut vuokranhyvitystä vuoden 2020 huhti- ja toukokuun vuokriin koronapandemian takia. Vuokralainen on remontoinut kohdetta yhteistyössä kaupungin museon kanssa vuokrasopimuksen alusta lähtien. Vuokrakohdetta ei ole voitu käyttää vielä siihen tarkoitukseen, mihin se on alun perin vuokrattu, koska remontit eivät ole vielä valmistuneet. Kaupunkiympäristön toimiala katsookin, että tilojen käytön rajoitukset johtuvat käynnissä olevasta remontista eivätkä koronaepidemiasta.” (VD/4771/02.03.00.02/2020)

”Kun vuokralaisen kiinteistöllä suorittamat remontit on jo asianmukaisesti vuokrassa huomioitu, ei lisähyvitykseen tästäkään syystä ole perusteita” (VD/4771/02.03.00.02/2020)

Toimintatarkoituksenmuutosta ei ollut mahdollista toteuttaa ennen kiinteistön remontoimista. Remontointi hidastui museoviraston suojeluvaatimuksien ja kaavoituksen, eli kaupungin omien toimien johdosta. Myös remontointikustannukset nousivat merkittävästi. Kun kaupunki ei noudattanut vuokrasopimuksessa sovittuja omantyytönsuuden käyttömahdollisuutta ja lahjoitustarvikkeista saatavia hyvityksiä, kävi kiinteistön remontointi mahdottomaksi.

Kaupungilta olisi ollut kohtuullista tehdä kolmannen sektorin toimijalle maksuvapautuksen arviointi vuokran osalta muutoinkin, koska toimintakielto tai merkittävä rajoitus vuokralaisen toimintaan johtui viranomaisen päätöksistä.

Yhdistys esitti, että se vuokraa kiinteistön vain jos se voi toteuttaa remontoiminnan osaksi vapaaehtoistyönä ja lahjoituksena saatuina rakennustarvikkeina, ja tämän kaupunki hyväksyi.

Tarkoituksena oli myös tällä tavoin pelastaa tyhjäksi jäänyt kulttuurihistoriallisesti arvokas ja huonokuntoinen kiinteistö jonka remontoimiseen kaupungilla ei ollut halua.

Alkuperäisen hyvityssopimus mainitaan myös vuokrasopimuksessa. Yhdistys sopi investoinneista hyväksytti niiden sisällön Tilakeskuksella ennen kunkin remonttivaiheen aloittamista. Tilakeskuksen kanssa pidetyssä palaverissa (Pasi Salo, Pekka Wallenius, josta Tilakeskus laati muistion), sovittiin että lahjoituksena saadut rakennustarvikkeet (kuten keittiöt 3 kpl, sähkö- ja putkitarvikkeet) lasketaan remonttikustannuksiin niiden todellisen arvon mukaisesti. Myös ammattimiesten ja muiden rakentamiseen osallistuvien vapaaehtoisten osalta sovittiin tuntitaksa. Sopimuksen mukaan nämä olisi pitänyt hyväksyä vuokrahyvitystä anottaessa, sekä myös kiinteistökauppaa tehtäessä myyntihintaa pienentämällä. Tähän kaupungin talous- ja hallintopäällikkö Jonna Hohti ei kuitenkaan suostunut. Katsomme, että kaupunki rikkoi sopimusta omalta osaltaan ja aiheutti vahinkoa remontin toteuttamisessa. Lisäksi, koska kiinteistöä ei ollut luvallista käyttää mihinkään toimintaan, pyydämme kaupunkia palauttamaan maksetut vuokrat takaisin.

Ohessa liite ”reklamaatio viranhaltijapäätökseen 29.5.2020” jossa yhdistys on jo aiemmin (21.6.2020) perustellut, miksi vuokranperintä olisi tullut keskeyttää.

4. Oikaisuvaatimus Viranhaltijan päätös VD/6731/10.03.02.10/2017

Kiinteistön tontin lohkominen on tehty viranhaltijan toimesta ja päätöksestä. Yhdistys halusi ostaa koko kiinteistön, mutta kaupunki ei siihen suostunut ja lohkoi kiinteistön oma-aloitteisesti. Yhdistys ei näe osuutta lohkomiskustannuksiin, koska niistä ei ole aiemmin sovittu ja lisäksi on annettu ymmärtää, että kaupunki lohkoo tontin omaan lukuunsa, koska se ei halunnut myydä koko kiinteistöä. Pyydämme kaupungin vastaamaan omasta lohkomiskulusta. Lisäksi pyydämme lisäämään kauppakirjaluonnokseen sovitusti maininnan, että lohkottua tonttia yhdistys saa luvallisesti käyttää jatkossakin ilman kustannuksia, kuten asiasta on sovittu Tilakeskuksen kanssa (katso liite, sähköposti).

5. Oikaisuvaatimus Viranhaltijan päätös VD/6731/10.03.02.10/2017

Kaupunki on laittanut kaupanteon ehdoksi perimänsä vuokran maksamisen. Vaade on kohtuuton, koska vuokravaade on perusteeton. Pyydämme kaupunkia erottamaan nämä kaksi asiaa toisistaan; kiinteistön ostamisen ja vuokravaateen. Vuokravaade pitää käsitellä erikseen omana asiana kaupanteon jälkeen, koska vuokravaade on yhdistyksen näkemyksen mukaan virheellinen.

Huomio!

Pyydämme, että ohessa olevat kaikki liitteet salassapidetään, erityisesti sähköpostiliitteet, koska niiden julkaisulle ei ole lupaa. Niiden esittäminen tässä reklamaatiossa on kuitenkin välttämätöntä, jotta asiasta saa oikean kokonaiskuvan.

Ystävällisin terveisin

Vantaalla 4.7.2023

Takaisin Elämään ry, [REDACTED]