



Oikaisuvaatimus osittaisesta vuokranvapautuspäätöksestä / Takaisin Elämään ry / HP

VD/2003/02.03.00.02/2020

JH/HL/KN/SL/PS

Kaupunkiympäristön toimialan talous- ja hallintojohtaja on päätöksellään § 23/2020 myöntänyt Takaisin Elämään ry:lle 38 374,86 euron suuruisen osittaisen vuokranmaksun vapautuksen osoitteessa Lahdentie 81 sijaitsevan entisen Jokivarren koulurakennuksen vuokrasta. Yhdistys on tehnyt talous- ja hallintojohtajan päätöksestä oikaisuvaatimuksen, jolla se pyytää kaupunkia myöntämään hyvityksen täysimääräisenä yhdistyksen alkuperäisen hyvityshakemuksen mukaan. Yhdistys pyytää kaupunkia myöntämään vuokravapautuksen 55 000 euron suuruisena. Oikaisuvaatimusta esitetään hylättäväksi.

Vuokrahyvityksen taustalla on Vantaan kaupungin ja Takaisin Elämään ry:n kesken solmittu vuokrasopimus, jolla Jokivarren koulun tilat on vuokrattu yhdistykselle ajalle 1.7.2017–30.6.2022. Vuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokralainen on sitoutunut investoimaan alueen rakennuksiin tai rakennelmiin erikseen sovittavat rahamäärät, jotka hyvitetään vuokran maksuissa muuttamalla hyväksyttyjä rakennusinvestointeja vastaan käytetty rahamäärä vapaakuukausiksi. Investointikohteet hyväksytetään vuokranantajalla eli Vantaan kaupungilla ja investointien toteuttaminen tarkistetaan kunkin vuoden osalta seuraavan vuoden huhtikuun loppuun mennessä. Investointien hyväksymisen ehtona on, että vuokralainen toimittaa vuokranantajalle suunnitelmat ja työmäärälaskelmat investointien sisältämistä töistä. Investointien hyväksyminen edellyttää kohteessa tehtyä katselmusta.

Yhdistys katsoo oikaisuvaatimuksessaan, että kaupungin olisi pitänyt hyvityksessään ottaa huomioon myös yhdistyksen lahjoituksena saamat keittiökaapistot ja rakennustarvikkeet sekä yhdistyksen talkoovoimin teettämän remonttityön. Yhdistyksen mukaan kaupunki on hankesuunnitelman ja kustannusarvion hyväksyessään hyväksynyt myös loppusumman.

Kaupunki on vuokrahyvityksen hyväksymisessä ottanut huomioon vain sellaiset kustannukset, joista yhdistys on esittänyt asianmukaiset tositteet ja jotka on voitu todentaa yhdistyksen toimittamista pääkirjoista. Kiinteistöä koskevan vuokrasopimuksen mukaan vuokrahyvityksen edellytyksenä on, että kaupungille on toimitettu tositteet tehtyjen hankintojen ostolaskuista. Yhdistyksen toimittamat tositteet ja kirjanpitoaineistot käytiin läpi asianmukaisella huolellisuudella. Kun niissä havaittiin puutteita, yhdistystä pyydettiin useaan otteeseen täydentämään hakemustaan. Saaduista täydennyksistä huolimatta kaupunki ei voinut hyväksyä yhdistyksen esittämiä laskelmia sellaisenaan. Toimitettuja tositteita hylättiin seuraavilla perusteilla:

- Tositetta vastaavaa menoerää ei löytynyt yhdistyksen toimittamalta pääkirjalta, joten sen kohdentumista Lahdentie 81 kiinteistön remointiin ei voitu todentaa.
- Osa tositteista toimitettiin kahteen kertaan. Näissä tapauksissa tuplatositteet hylättiin.
- Laitehankintoja ei hyvitetty, sillä hankitut laitteet jäivät yhdistyksen omistukseen eikä niitä siis voinut laskea Lahdentie 81 kiinteistön remointikuluihin. Samoin talous- tai ruokatarvikkeiden hankintaa ei voi pitää vuokrasopimuksen tarkoittamana hyvittävänä investointimenona.
- Lahjoitetusta keittiökalusteista toimitettua hinta-arviota ei laskettu vuokrahyvitykseen mukaan. Kaupungilla ei ole sopimuksen mukaan veloitetta hyvittää vuokraa lahjoituksena saatujen kalusteiden osalta, sillä lahjoituksia ei voida pitää hankintoina.

Työtuntien osalta kaupunki on hyvittänyt sekä yhdistyksen ulkopuolisilla yrityksillä teettämät remonttityöt sekä yhdistyksen työntekijöiden tekemän työn toimitettujen tositteiden, tuntilistojen ja



palkkalaskelmien perusteella täysimääräisenä. Yhdistyksen omana työnä tekemän remontin osalta kaupunki on hyvityksen suuruudessa huomioinut myös lakisääteiset työnantajakulut.

Vuokrasopimuksen mukaan vuokralainen on oikeutettu tekemään vuokrakohteessa omalla kustannuksellaan sellaisia muutostöitä, jotka vuokranantaja on hyväksynyt. Vuokrasopimuksen mukaan muutostöistä on aina ennen niiden aloittamista sovittava vuokranantajan kanssa. Mikäli muutostöihin vaaditaan viranomaisen lupa, vastaa vuokralainen lupakustannuksista. Vuokrasopimuksen ehtojen mukaan investointien hyväksymisen edellytyksenä on se, että vuokralainen on toimittanut vuokranantajalle suunnitelmat investointien sisältämistä töistä. Vuokranantajalla suojelukohteen omistajana on ollut oikeus valvoa ja toisaalta myös velvollisuus huolehtia, että vuokralaisen tekemät muutostyöt eivät vaaranna kohteen suojelua. Koska kyseessä on suojelukohde, rakennusvalvontaviranomaisen asiantuntijana suojeluun liittyvissä asioissa toimii Vantaan kaupungin museo. Kaupungin museo on suojeluun liittyvissä kysymyksissä käyttänyt viranomaisen puhevaltaa eikä sen näin ollen voida katsoa edustaneen vuokranantajaa, jota Vantaan kaupungin hallintosäännön mukaan edustaa tilakeskus. Kohteen töiden viivästymisen voidaan katsoa aiheutuneen pääosin siitä, että vuokralainen on aloittanut työt ilman asianmukaisia rakennussuunnitelmia, joiden puuttumisen ja töiden laajuuden takia työt jouduttiin keskeyttämään myös rakennuslupaviranomaisen puuttuttua asiaan.

Vantaan kaupunki on perinyt Lahdentie 81:n kiinteistöstä vuokraa vuokrasopimuksen mukaisesti 1050 euroa kuukaudessa. Yhdistys on ollut tietoinen vuokrasopimusta solmiessaan kiinteistön kunnosta, mikä käy myös ilmi yhdistyksen tekemästä oikaisuvaatimuksesta. Allekirjoitetun vuokrasopimuksen mukaan vuokra-aika on alkanut 10.7.2017. Vuokranmaksu on alkanut sopimuksen mukaisesti 1.8.2017 jatkuen vuokra-ajan loppuun, eikä sitä ole sidottu rakennuksen kuntoon.

Talous- ja hallintojohtaja teki osittaisen vuokrien hyvityspäätöksen 29.5.2020 ja se pantiin heti täytäntöön. Hyvityshakemuksen pitkästä käsittelyajasta johtuen kaupunki katsoi kohtuulliseksi, että vuokrien hyvitys aloitetaan maaliskuusta 2020. Tämän jälkeiset vuokrat on hyvitetty talous- ja hallintojohtajan päätöksen mukaisesti.

Takaisin Elämään ry:n tekemää oikaisuvaatimusta esitetään hylättäväksi.

Tekninen lautakunta 9.9.2020 § 10

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään hylätä Takaisin Elämään ry:n oikaisuvaatimus esittelyosassa esitetyin perustein.

Käsittely:

Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Oikaisuvaatimus
- Vuokrasopimus / Lahdentie 81
- Viranhaltijapäätös / Hakemus vuokranmaksun vapautuksesta, Lahdentie 81

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat



Vantaa

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, puh. 043 8268687

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi